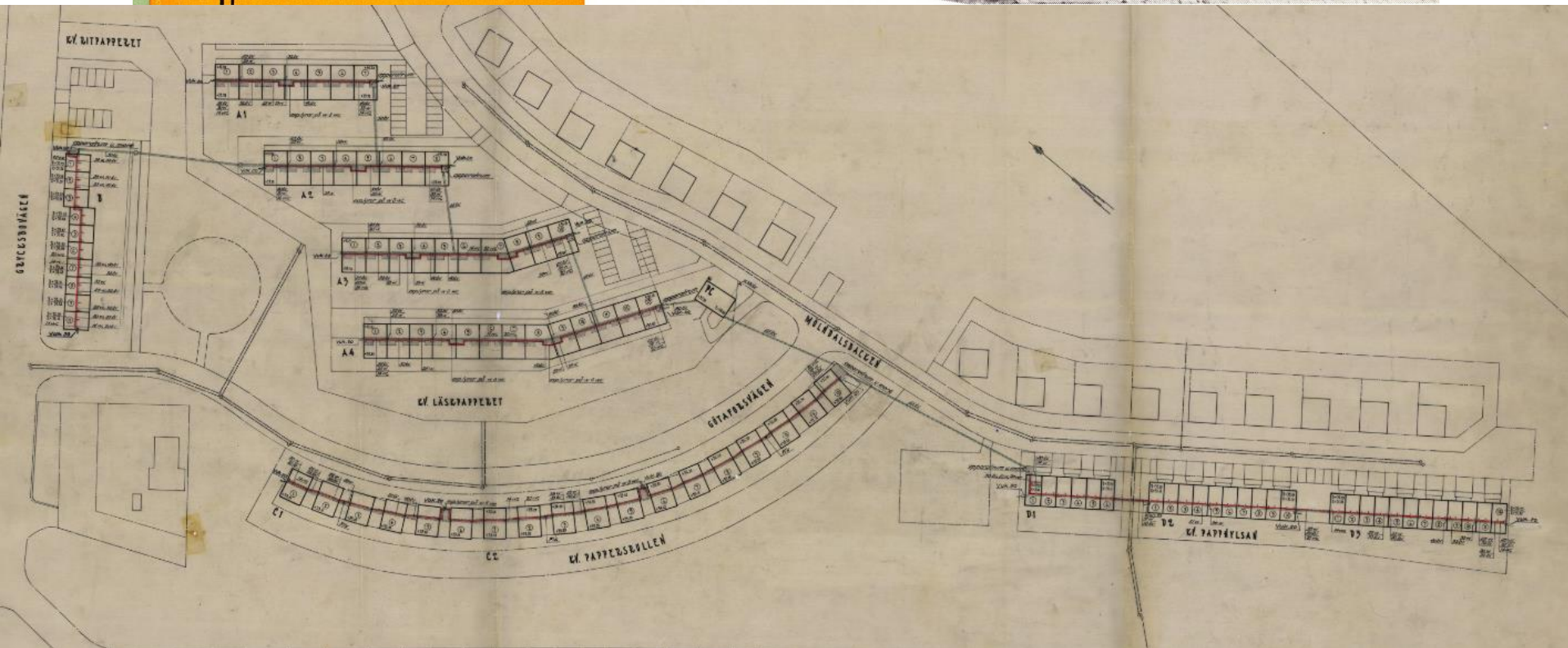
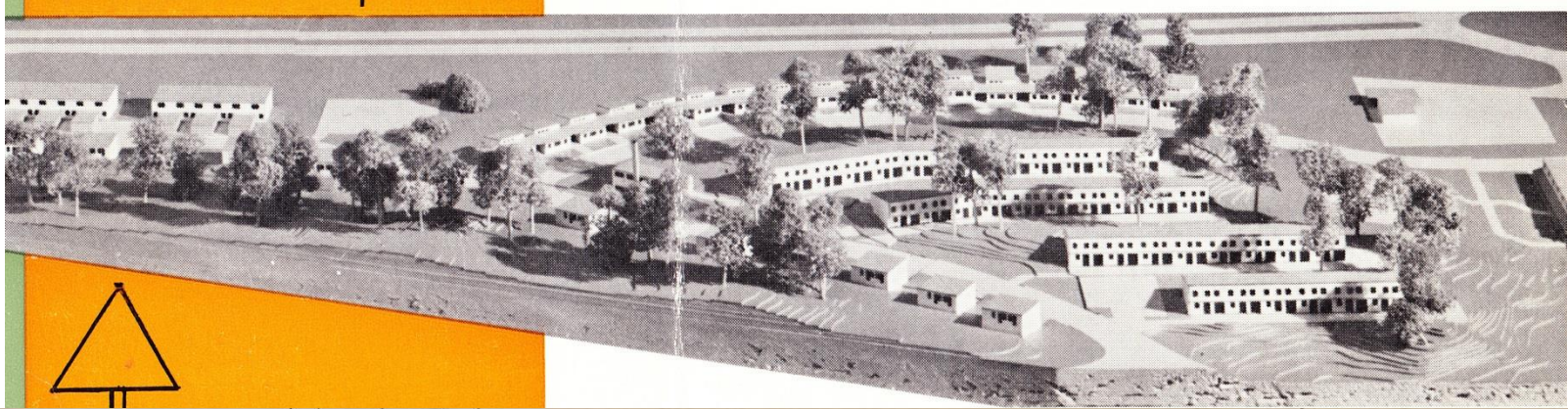




HSB BRF Läskepapperet i Stockholm Informationsmöte 2022-04-07

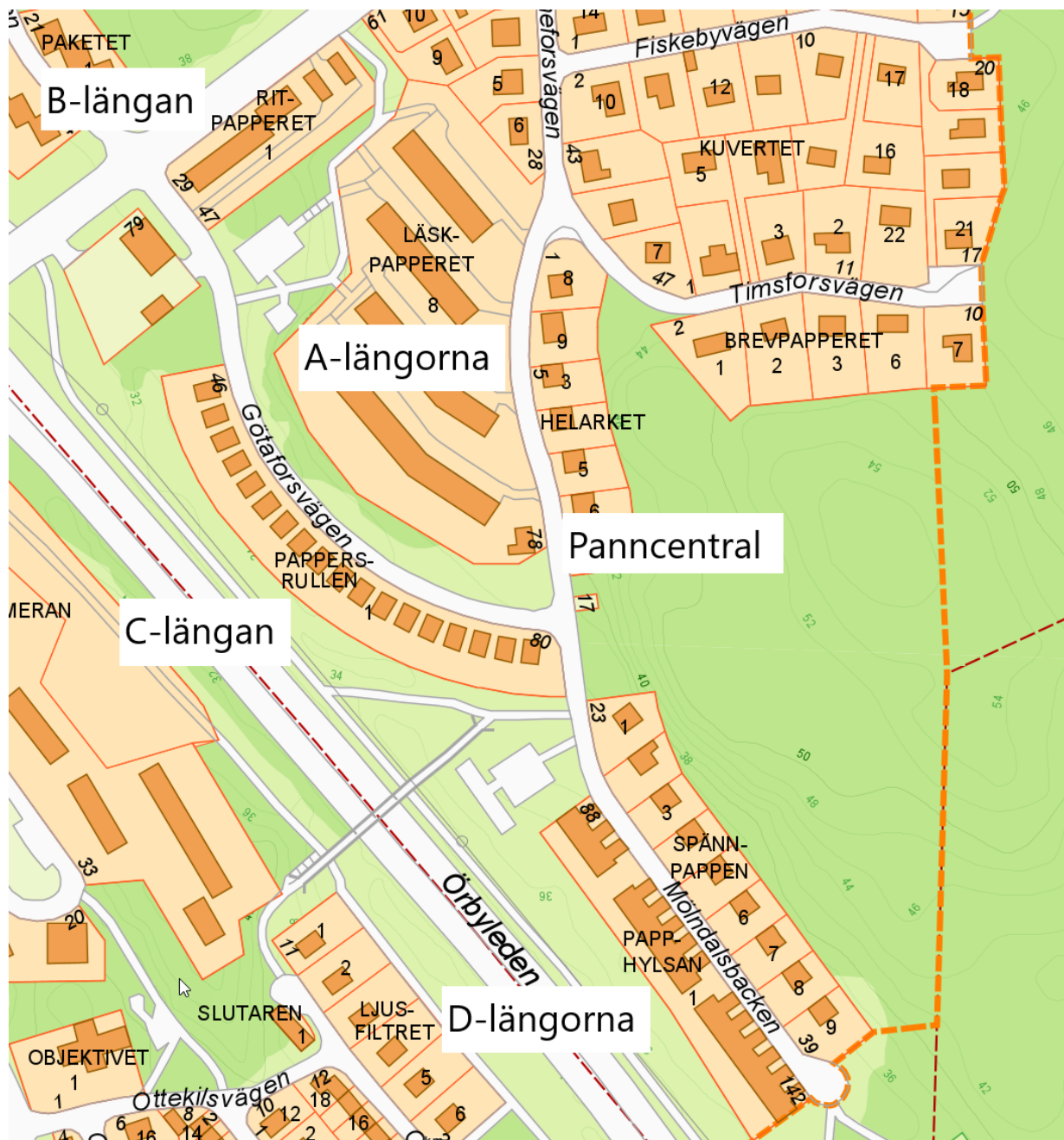
Styrelse och arbetsgrupper

		Länga		Sitter till
Per Hellström	M22	A2	Ordförande	2022
Carolina Mårtens	M58	A4	Sekreterare, informationsansvarig, Studie- och fritidsansvarig	2022
Robert Persson	M46	A3	Vice ordf., sammanhållande fastighetsfrågor	2023
Kristoffer Wänglund	M94	D1	Ekonomiansvarig	2023
Anders Larsson	G64	C	Markskötsel	2022
Johan Brunberg	M104	D2	Fastighetsfrågor: VVS, radon	2022
Jader Bonilla	M116	D2	Fastighetsfrågor: Brandskydd, skadedjur	2023
Mathias Holtz	M54	A4	Information, nycklar	2023
Martin Aderstedt	-		Utsedd av HSB Stockholm	

- Det är 4 styrelsemedlemmar vars mandatperiod går ut till stämman 2022
- Det går också att hjälpa till i andra sammanhang, t.ex. vid vår- och höststädning, mm.

HSB:s brf Läskapperet 58 år, 2022

- 1964 köpte brf Läskapperet sina fastigheter för ca 23 mkr.
- Föreningen har med egna medel finansierat driften, det löpande underhållet samt en del planerat underhåll.



HSB BRF Läskapperet i Stockholm
Infomöte 2022-04-07

Föreningen, ekonomi & framtiden

Bäst-före-datum har passerats för bl.a. följande:

- Dränering.
- Dagvattenledningar.
- Fönster.
- Föreningens del av V/A-system.
- Gemensamma elinstallationer m.m.

Livslängd på komponenter

Våra fastigheter börjar bli gamla och har ett underhållsbehov.

Beräknad teknisk livslängd för byggnadskonstruktioner/komponenter:

Fönster	ca 40 år
Papptak	ca 20-25 år
Dränering	ca 30-35 år
Dagvattenledningar	ca 50 år
Betongkonstruktioner utomhus	ca 50 år
Vatten & avloppsledningar	ca 50 år
Tätskikt (medlemmens åtgärd)	25-30 år
Hängrännor stuprör	ca 30 år
Värmeväxlare & Ventiler	ca 20 år

Vad har hänt 2021, underhåll

- Byte avloppsstammar och kallvattenventiler i kulvertar A-längor och C-längan.
- Byte kallvattenledning i C-längan.
- Åtgärd (garanti) av asfaltering länga A2 genomfördes våren 2021.
- Ersättningar för Brf ansvar för stambyten (i boendes regi) avseende tre adresser.

Vad har hänt 2021 övrigt, ett urval

- Planering för dränering D-längor
 - Anbudsförfrågan, tre anbud inkom, omstart 2022 se separata bilder
- Vattenskador B-längans gavel vid skyfall i juni
 - Åtgärder har försenats pga behov att bl.a. utreda lämpligaste åtgärder.
- Hantering av ett antal vattenskador
 - Alla uppmanas att vara uppmärksamma och tänka på
 - Var eventuella avstängningar finns (Ballofixer)
 - Hålla sina tätskikt i bra skick (de som har gamla sådana)
- Sprickor i väggar
 - Besiktningar genomförts och nya sprickor ska undersökas nu i vår

Vad har styrelsen mera arbetat med

- Fönster: Styrelsen har tagit fram riktlinjer för fönsterskötsel som delats ut till alla medlemmar.
- Informationsbroschyr: Arbete pågår.
- Ekonomisk verksamhetsanalys: första analys tas fram våren 2022 baserat på bland annat budget 2022 och uppdaterad UH-plan .

Vad är planerat 2022

- Åtgärder av dränering gavel G29 (B-längan)
- Byte av samtliga ventiler och termostater till värmeelement, samt injustering – 1240 kkr + 600 kkr
- Upphandling och genomförande av dränering D1-D3 – osäker kostnad (kan bli uppemot 15-20 Mkr)

Dräneringsprojekt för D-husen



Dränering D-hus ny tidsplan

- Ny uppdaterad anbudsförfrågan utskickad 28/3
- Anbud ska vara inne i slutet av april
- Utvärdering första halvan av maj
- Val av leverantör - Avtal under maj?
- När kan jobbet börja? och när kan det vara klart?
 - Vi behöver avvakta anbuden, utvärdering, möten med leverantörer mm
 - Genomförandetid 3-4 månader?

Vad mera är planerat 2022

- Nya undercentraler – fortsatt utredningsarbete – 100 kkr
 - Panncentral och slavcentraler – nya komponenter och styrsystem, kulvertar, ev. bergvärme mm
- Målning entredörrar plus taksäkerhet – 600 kkr.
- Bidrag till medlemmars stambyten – 252 kkr

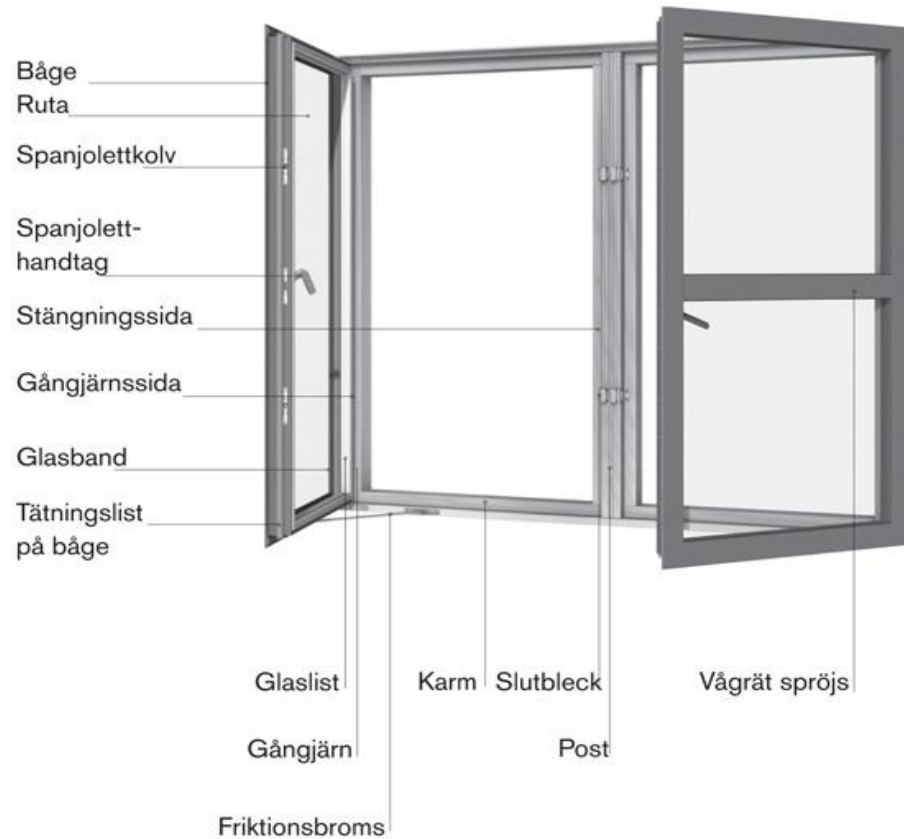
Åtgärder 2023 (delar från 2022) och framåt

- Fönsteråtgärder
 - I första hand de som har skador i bågar och karm.
 - Alla uppmanas att ha koll på sina fönster och felanmäla ev skador på det som är föreningens ansvar
 - Tidigare aviserad enkät lagd på is tills vidare motiverat av att styrelsen bedömt att det är svårt att få till en bra enkät som ger bra underlag för beslut.
- Värmesystem: komplett byte
- Relining/byte liggande avloppsstammar i B och D1-D3
- Fortsatt asfaltering inkl. åtgärder av dagvattenbrunnar länga A3 och A4, B-längans körväg + parkering, C-längans uppfarter.
- Kompletterande belysning B-längans gångväg (samordnas med asfaltering)
- Renovering – ombyggnad panncentral – på sikt

BRH ansvar fönster enligt stadgarna §31

- 5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och i förekommande fall isolerglaskassett, samt skyddsgaller
- 6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningss lister samt målning; bostadsrätts föreningen svarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr inklusive fönsterbleck.

Vad är ett fönster?



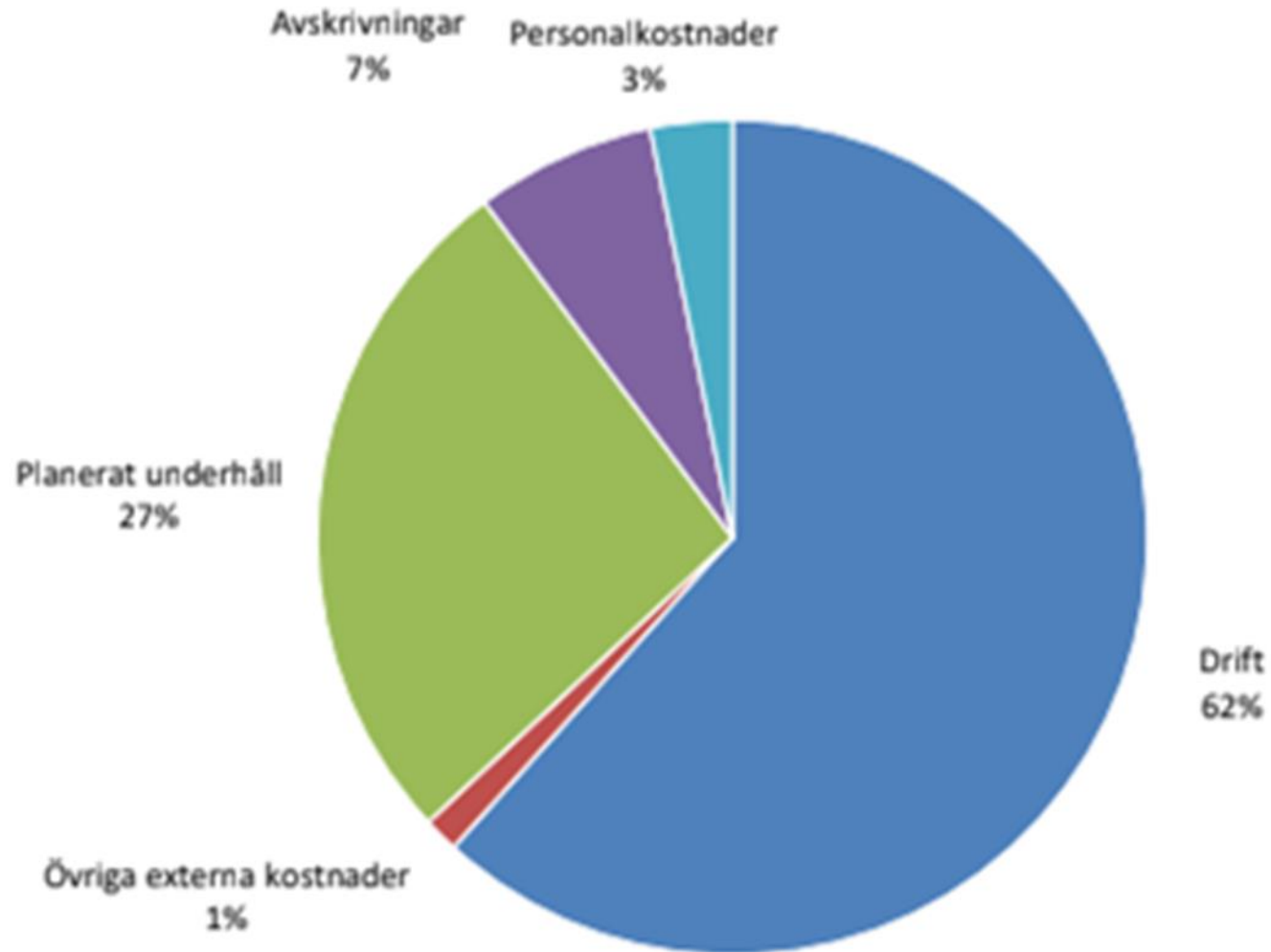
Ekonomi

Kristoffer Wänglund, ekonomiansvarig

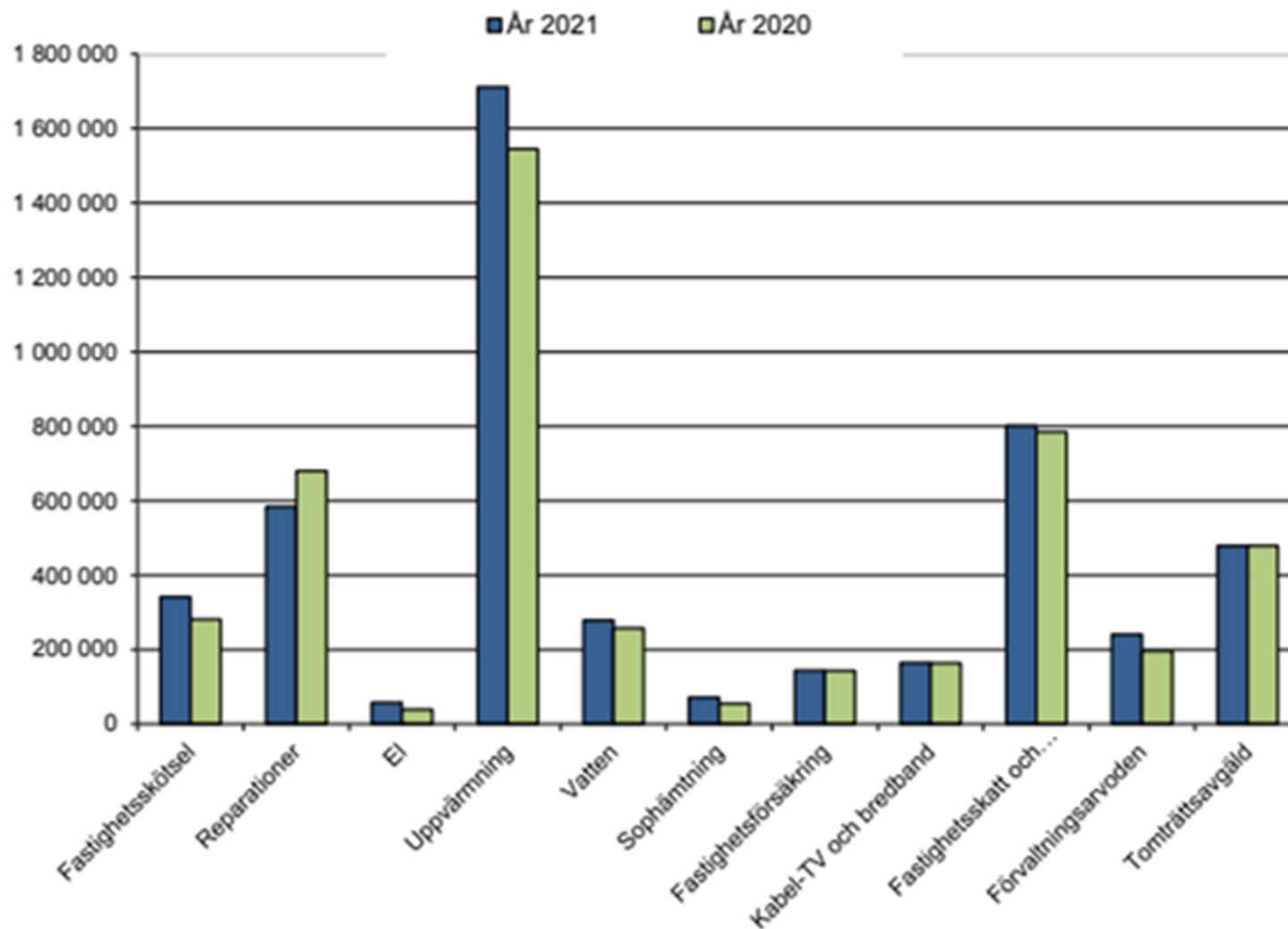
Snabbt om ekonomin just nu (2022-04-03)

- Intäkter: ~ 6.8 miljoner kr / år
- Omsättningstillgångar: 6 849 048 kr
- Lån: 8 200 000 (belåning 836 kr / kvm)
 - Under 5000 kr / kvm “bra”
 - Över 10 000 kr / kvm “inte bra”
 - Källa: www.borattupplysning.se
- Räntekänslighet ~ 1%

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



Tomträttsavgälder

- Nya avgälder from 2023-10-01
- Höjning med 100% - från 479 kkr / år till 958 kkr / år
 - Motsvarar avgiftshöjning på 7 %
 - Stegvis höjning - fullt genomslag from 2027-10-01

Ekonomi

- Avgifterna
 - höjs med 5% från 2022-07-01 (istället för aviserat 2022-04-01)
 - Samtidigt anpassning av avgifter för sophämtning för boende A+B längor
- Nya lån för att finansiera dränering 2022, värmesystem 2023-2024, fönster 2025 osv
 - Våra lån kommer att behöva öka till storleksordningen drygt 30 MSEK om några år
 - Motsvarar belåning 3060 kr / kvm

Avgiftshöjningar på sikt

- Höjning ca 3-5 % per år i några år

Kommande aktiviteter

- Styrelsemöten: 20/4, 11/5
- Städdag: 24/4 – städning, grillning, styrelsen passar på att prata med medlemmar och kolla upp lite av varje – separat infoblad kommer
- Stämman: 1/6