

HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

Information från styrelsen

Nr 5 den 3 okt 2014



HSB BRF KANTARELLEN 11

EXTRASTÄMMOR TISDAG 21 OKTOBER OCH TISDAG 18 NOVEMBER

OBS! Kallelsen gäller endast bostadsrättshavare!

PLATS: BODALS SKOLAS MATSAL

Bodalsvägen 85-87. Busshållplats: Baggeby (buss 203).

Med anledning av den nya lagen, som trädde i kraft 1 juli 2014, som underlättar för bostadsrättsägare att hyra ut i andra hand, möjliggörs även rätten för bostadsrättsföreningen att ta ut en avgift för bl a administrativt arbete motsvarande 10 % av prisbasbeloppet (ett prisbasbelopp 2014: 44400 kr).

En annan lagändring har kommit till stånd med anledning av att nya redovisningsregler. Det kommer inte att accepteras att nybildade föreningar använder sig av progressiva avskrivningar utan man kommer bara att tillåta linjära avskrivningar. Det innebär i sin tur att värdeminskningen ska vara lika stor varje år. Därmed kommer de flesta föreningar att gå med förlust. Nuvarande stadgar tillåter inte ett negativt resultat.

För att kunna anpassa föreningens stadgar till dessa lagändringar krävs tillägg i stadgarna. Ändringarna i stadgarna måste beslutas på två på varandra följande stämmor. Vi kallar därför till extrastämmor. Den första stämman hålls tisdagen den 21 oktober. Den andra stämman ska bekräfta den första stämmans beslut och kommer att äga rum tisdagen den 18 november. Inga andra ärenden kommer att tas upp än dessa två stadgeändringar. De nödvändiga ändringarna som föreslås berör §§ 11, 12, 40 och 44.

Se även **kallelsen** till stämman på sista sidan i detta informationsblad.

EKONOMI

Delårsrapporten för perioden januari till augusti visar ett resultat på -236 000 kronor, vilket ska jämföras med det budgeterade resultatet som är -1 537 000 kr. Utfallet för föreningens intäkter och kostnader är alltså bättre än vad som förväntades i budgeten. Vissa kostnader har vi tack vare besparingsåtgärder kunnat sänka rejält, till exempel kostnaderna för sophämtning och uppvärmning. Till följd av investeringen i bergvärme har behovet av fjärrvärme minskat med ca en miljon kronor.

Fjärrvärmekostnaderna uppgick förra året till 3,4 miljoner och vi har kunnat sänka kostnaderna till 2,4 miljoner. Det planerade underhållet under perioden uppgår till 508 000 kr och utgörs framför allt av renovering av hyreslägenheter. Utgifterna för pågående investeringar är 1 168 000. Den pågående takomläggningen har kostat 785 000 kr och 10 nya källarportar 303 000 kr. Delårsrapporten kommer att publiceras på vår hemsida och finnas att få på öppet hus. Föreningens likviditet är idag 6,9 miljoner kr, varav 5 miljoner är placerade på räntebärande konto. Under perioden har vi inte haft någon lägenhet till försäljning. Under hösten kommer vi att få sju lägenheter att sälja.

GARAGEPLATSER

Det finns lediga garageplatser att hyra. Kontakta HSB ServiceCenter!

VATTENSAMLING OVANPÅ GARAGE P1

Vid häftiga regn samlas vatten ovanpå garage P1. Arbetet pågår för att asfaltera om så att det blir rätt fallhöjd ned mot brunnen i asfalten.

SOPOR

Föreningen har stora problem i vissa sopher med personer som inte respekterar att grovsopor ska lämnas på Stockby återvinningsstation eller i de containrar vi beställer för detta ändamål 4 ggr/år. Det blir många dyra extra transporter som i slutändan kan medföra antingen högre månadsavgifter och/eller att andra nödvändiga renoveringar/upprustningar inte kan göras eller kan komma att senareläggas. Om man ringer till Lidingö stad (tel 08-731 33 03) hämtar de utan kostnad uttjänta kylskåp. Vi har även en man som inte bor i området som rotar i våra sopher och som har uppträtt aggressivt mot några boende. Enda möjligheten är att ringa polisen när ni ser honom. Har ni andra förslag angående såväl mannen som grovsoporna så hör gärna av er till styrelsen!

FASTIGHETSUTVECKLINGEN

Som framgår på vår hemsida under rubriken "Utvecklingen av området" byggdes vår fastighet 1973-75. Det innebär att det inom ett visst antal år kommer att krävas stora belopp för att bli åtgärda våra stammar inom fastigheten, behov att renovera/rusta upp fastigheten och förnya utemiljön. Vi har en demokratisk process i föreningen för att förankra ett beslut som gäller en utveckling med nya bostäder i vårt område. Genom ett sådant beslut räknar styrelsen med att få in pengar till renovering/upprustning mm i vårt område. Detta skulle också i förlängningen öka värdet på bostadsrättslägenheterna och hålla avgifterna nere. Detta utvecklingsprojekt sammanfaller också i tiden med Lidingö stads stora planarbete för att utveckla staden, där bl a Högsätra/Gångsätra/Bergsätra nämns som ett utvecklingsområde.

När en bostadsrättsförening går in i ett större projekt i mångmiljonklassen ska man ha juridisk expertis på fastighetsförvärv/markförsäljning för att bevaka sina intressen. Detta för att garantera att föreningen i slutändan inte blir skadeståndsskyldig etc. Föreningen står för sina egna advokatkostnader. Advokatkostnaderna uppgår för närvarande till 584520 kr.

MOPEGGARAGE

Garage P2 övre är utrymt i avvaktan på när garaget ska renoveras alternativt byggas om i samband med att eventuellt byggrätter för nya bostäder säljs inom ramen för fastighetsutvecklingen. För att utnyttja garaget under tiden kommer ett antal p-plaster för mopeder att iordningsställas.

TAKRENOVERING

Föreningen har börjat få stora kostnader för vattenläckor från tak och styrelsen har därför beslutat åtgärda detta genom att lägga om alla våra tak. Arbetet har påbörjats och fortskrider planenligt. Vi räknar med att bli klara före vintern.



VATTENLÄCKA I KÄLLAREN PÅ LILLÅKERSVÄGEN 18

För att leta efter en vattenläcka utifrån in i källargången på Lillåkersvägen 18 har man grävt upp ned till grunden. Felsökning pågår.



NYA GUNGOR

Vi har beställt och fått nya gungor och ny sand i stora parken.

LOPPMARKNAD 18 OKTOBER

Loppis hålls i Stora parken lördagen den 18 oktober. Flyttas till 19 oktober vid dåligt väder.

KULTURLOKAL OCH TOLVAN

Det kommer ibland förfrågningar om möjligheten att ha kurser av olika karaktär i Kulturlokalen och Tolvan. Dessa lokaler är dock till för konstnärlig verksamhet samt att hyra till fest. Man kan hyra lokalen för andra aktiviteter under kortare tid men då till marknadsmässig hyra (500 kr/dag). Företagare som hyr för demonstration av balkonginglasning och dylikt debiteras 1000 kr/dag.

UTEMILJÖ

Utanför souterränglägenheterna på Lillåkersvägen 40A till 42 B har stenläggning utförts. Samma typ av beläggning finns också utanför souterränglägenheterna på Högsätravägen 5-15.

STICK- OCH VIRKKLUBBEN

Stick- och virkklubben träffas varannan tisdag kl 18:30-20:30 i Tolvan.

FESTER I LEKPARKEN

Fester i lekparken är inte tillåtna. Vi har festlokal att hyra för en billig penning.

STOPP I AVLOPP

Det är inte tillåtet att skölja ner matoljor och matrester i diskhon. Detta ökar risken att det blir stopp i rören! Vare sig du är bostadsrättsinnehavare eller hyresgäst riskerar du att debiteras för rensning av avlopp. Rör det sig om större mängder bör man uppsamla oljan i ett kärl och lämna på miljöstation.

LUCIAMINGEL I KULTURLOKALEN

Lördagen den 13 december kl 18 blir det traditionsenligt Luciamingel med musik i Kulturlokalen. Välkomna!

LUFTNING AV ELEMENT

Elementen måste luftas ibland för att temperaturen ska utjämnas. Efter luftning ska de stängas till igen.



www.brfkantarellen11.se

Styrelsetelefon: 070-882 07 43, 072-962 85 70

Öppet Hus på föreningskontoret, Lillåkersvägen 26B, onsdagar jämna veckor kl 19-20.

Styrelsemail: fornamn.efternamn@brfkantarellen11.se eller info@brfkantarellen11.se.

Förvaltaren Peter Granberg träffas på föreningskontoret torsdagar kl 08:30-10:30.

Felanmälan: 010-442 11 00 eller servicecenter.stockholm@hsb.se

Organisationsnummer: 769607-5857

Kallelse

HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11



kallar till extra föreningsstämma i **Bodals skolas matsal** tisdagen den 21 oktober kl 19:00. Registreringen börjar kl 18.30.

Dagordning

1. Föreningsstämmans öppnande
2. Val av stämмоordförande
3. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. Godkännande av röstlängd
5. Godkännande av dagordning
6. Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
7. Val av minst två rösträknare
8. Fråga om kallelse skett i behörig ordning
9. Stadgeändring 1
10. Stadgeändring 2
11. Föreningsstämmans avslutande

FÖRESLAGNA STADGEÄNDRINGAR ÄR GULMARKERADE:

§ 11 INSATS, ANDELSTAL OCH ÅRSAVGIFT

Årsavgiften ska täcka utgifterna för den löpande verksamheten.

§ 12 UPPLÅTELSE-, ÖVERLÅTELSE- OCH PANTSÄTTNINGSAVGIFT SAMT AVGIFT FÖR ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

Avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut efter beslut av styrelsen. Bostadsrättsföreningen får ta ut avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättshavaren med högst 10 procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

§ 40 ANDRAHANDSUPPLÅTELSE

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt skriftliga samtycke. Styrelsens samtycke bör begränsas till viss tid och ska lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke.

§ 44 FÖRVERKANDEGRUNDER

2. Dröjsmål med årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse

Om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfallodagen,

Rättelseanmodan, uppsägning och särskilda bestämmelser

Punkt 2

Är nyttjanderätten enligt punkt 2 förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse, och har bostadsrättsföreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får denne på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten: