

# HSB Bostadsrättsförening Kantarellen 11

## Information från styrelsen

Nr 6 den 12 dec 2014



HSB BRF KANTARELLEN 11

**1 NOVEMBER 2014 VAR DET FYRA ÅR SEDAN BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN KÖPTE FASTIGHETEN.**

### **FÖRÄNDRINGAR SOM VI GENOMFÖRT EFTER OMBILDNINGEN:**

- Renovering av garage P1
- Bergvärme i hela fastigheten
- Enhetsmätning av el
- Sensorstyrd LED-belysning i bl a trapphus, källargångar, tvättstuga
- Optimering av radiatorsystemet
- Isolering av vindar (cellulosa-ull)
- Fiberkabel in till lägenheterna
- Renovering av festlokalen Tolvan
- Kulturlokal för målning, stickning mm
- Parklek
- Seniorverksamhet
- Pingisrum
- Boulebana
- Nya torkskåp, manglar, grovtvättmaskiner mm i tvättstugan
- Nya områdeskartor och skyltar
- Nya cykelbodar och upprustade sophus
- Nya blomlådor utomhus och planteringar vid vissa souterränglägenheter
- Arbete för att genomföra fastighetsutveckling för att bl a säkerställa föreningens ekonomi
- Plattsättning av souterränger
- Försäljning av 33 uppsagda hyresrätter som genomgått viss upprustning
- Besiktning av hyresrätterna för kommande renovering
- Påbörjad upprustning/renovering av hyresrätterna
- Erbjudit vissa tillvalsmöjligheter för hyresrätterna
- Öppet hus, styrelsetelefon, informationsblad, hemsida

## FÖRENINGENS EXTRASTÄMMOR 21/10 OCH 18/11

De stämmor som aviserades i förra informationsbladet har nu genomförts. Stämmorna hölls med anledning av den lagändring som trädde i kraft 1 juli 2014 angående andrahandsuthyrningar. Lagändringen ger bostadsrättsföreningar möjlighet att ta ut en avgift för bl a administrativt arbete motsvarande högst 10 % av prisbasbeloppet (ett prisbasbelopp 2014: 44400 kr). Dessutom behandlades den lagändring som inte längre tillåter bostadsrättsföreningar att använda sig av progressiva avskrivningar (se förklaring nedan). För att genomföra detta krävdes ändringar i stadgarna.

Stämmorna tog beslut att genomföra de stadgeändringar som krävs för att föreningen ska kunna ta ut avgift för andrahandsuthyrning och att använda sig av linjär avskrivning. Stämman 21 oktober 2014 biföll styrelsens förslag. Stämman 18 november konfirmerade beslutet. Protokollen från dessa stämmor finns tillgängliga på föreningskontoret och på hemsidan.

## EKONOMI

Budget 2015

Belopp i tusental kr	UTFALL	BUDGET	BUDGET
	2013	2014	2015
<b>Intäkter</b>	<b>27 988</b>	<b>28 493</b>	<b>28 966</b>
<b>Driftkostnader</b>	<b>-22 758</b>	<b>-20 887</b>	<b>-20 445</b>
<b>Planerat underhåll</b>	<b>-723</b>	<b>-2 365</b>	<b>-1 300</b>
<b>Fastighetsskatt/-avgift</b>	<b>-933</b>	<b>-933</b>	<b>-954</b>
<b>Avskrivningar</b>	<b>-2 145</b>	<b>-2 469</b>	<b>-4 965</b>
<b>Ränteintäkt/-kostnader</b>	<b>-3 976</b>	<b>-4 145</b>	<b>-2 995</b>
<b>Årets resultat</b>	<b>-2 547</b>	<b>-2 306</b>	<b>-1 693</b>



Budgeten för 2015 är nu lagd. Budgeten är i bättre balans än tidigare. Intäkterna ökar i och med att avgifterna höjs fr o m 1 januari 2015 och att det införs en extra avgift för andrahandsuthyrning. Driftkostnaderna förväntas bli lägre än tidigare år och det är resultatet av de investeringar som gjorts i bergvärme och den pågående takomläggningen samt att grovsoprummen har stängts och ersatts med containrar vid återkommande tillfällen under året.

Det planerade underhållet nästa år är 500 tkr i hissrenoveringar, 300 tkr i markåtgärder, 200 tkr i fortsatt renovering av hyreslägenheterna, 150 tkr för nya källardörrar, 100 tkr i förbättrat brandskydd samt 50 tkr för att utreda om vad man kan göra åt föreningens kalla lägenheter.

Med progressiv (ökande) avskrivning menas att man gör värdeminskingsavdrag (på fastigheten) som ökar med åren. Det som kommer att tillåtas är **linjär avskrivning** och då är avdraget ett lika stort belopp varje år. För vår del innebär regeländringen att avskrivningarna ökar med 2,3 milj kr. Avskrivningarna ökar kraftigt då **progressiv avskrivning** inte kommer att accepteras av revisorerna. Detta är en teknisk lösning som inte har någon betydelse för ekonomin.

Föreningen har tre lån om vardera 40 milj kr. Den låga räntenivån gör att lånen får lägre ränta vid omförhandling. I september i år omsattes ett lån och i september 2015 förfaller ett lån som nu har 4,02 % i ränta. Räntorna beräknas bli 1 milj kr lägre 2015 än utfallen 2013 och 2014.

Med en positiv utveckling av föreningens resultat 2015 och med en god likviditet är det inte otänkbart att amortering kan ske av en del av lånet som förfaller 2015.

### **HÖJDA MÅNADSAVGIFTER**

Månadsavgifterna kommer att höjas med 2 % fr o m 1 januari 2015.

### **SÅLDA LÄGENHETER**

Föreningen har genom mäklaren Sara Danielsson (Svenska Mäklarhuset) sålt fyra lägenheter sedan förra infobladet. Den senaste lägenheten såldes för ca 52 000 kr/ kvm.

### **CYKLAR UTMOMHUS**

Cyklar som är parkerade utomhus ska tas in i cykelrummen eller cykelbodarna eftersom de kan hindra kommande snöröjning.

### **STICK OCH VIRKKLUBBEN – RÄTTELSE**

Stick- och virkklubben Flinka Fingrar träffas varje tisdag i Kulturlokalen, Lillåkersvägen 6 B, kl 18.30 – 20.30. Kontakt: klippa66@hotmail.com.

### **VÄVLOKAL**

Det finns en vävlokal med två vävstolar på Högsätravägen 32. Kontakta Kristina Philipson på tolv@brfkantarellen.se

### **LUCIAMINGEL I KULTURLOKALEN**

Lördag 13 december kl 18 blir det traditionsenligt Luciamingel med musik i Kulturlokalen, Lillåkersvägen 6B. Välkomna!

### **TAKRENOVERING**

Den pågående takrenoveringen beräknas vara klar till jul. Tilläggsisoleringen med cellulosull av vindarna är klar.

### **PORTIKER**

Arbetet med att byta plåtar och isolera portikerna pågår och kommer vara avslutat preliminärt i februari 2015. Portikerna är de mellanrum mellan olika delar av vår fastighet som finns vid Lillåkersvägen 2, 16, 24 och 30.

### **BRANDSKYDD**

Rökluckorna i trappuppgångarna kommer att renoveras under vintern enligt underhållsplanen. Styrelsen påminner om att ingenting får förvaras i trapphus eller på våningsplanen. Vid fastighetsskötarens rondering hittas fortfarande soppåsar, skor, cyklar, avtorkningsmattor mm.

### **BALKONGINGLASNING**

Balkonginglasningar får bara utföras av företag som godkänts av styrelsen. Detta för att säkerställa att balkonginglasningarna överensstämmer med bygglovet. En besiktningsman måste sedan kontrollera inglasningens konstruktion för godkännande. Besiktningsmannen kontaktas på balkonger@brfkantarellen11.se.

### **GARAGEN**

På förekommen anledning: Du som har din bil i en box måste låsa boxen när du lämnar denna. Annars kan du utsätta dina burgrannar för inbrottsrisk!

## MOPEDGARAGE I GARAGE P2 ÖVRE

Garage P2 övre är utrymt i avvaktan på när garaget ska renoveras alternativt byggas om i samband med att ev byggrätter säljs i samband med fastighetsutvecklingen. För att utnyttja garaget under denna tid har ett antal p-plaster för mopeder iordningställas mot en hyreskostnad på 75 kr/plats och mån.

## HSB-KONFERENS

Styrelsens ordförande Carlos Salazar och ekonomiansvarige Tony Lundkvist medverkade i HSB:s årliga konferens som i år hölls i Madrid. Ordföranden var delvis inbjuden som föredragshållare av HSB och informerade övriga kursdeltagare om de energibesparingsåtgärder vi har genomfört i vår förening (bergvärme, införande av LED-belysning mm). Detta inslag var synnerligen uppskattat och vi har fått intresseförfrågningar om våra åtgärder från andra föreningar. Kurskostnaden för föreningen kunde begränsas i och med att ordföranden höll ett föredrag/seminarium för övriga kursdeltagare från ett antal andra bostadsrättsföreningar i Stockholm.

## ÖPPET HUS – SVAR PÅ FRÅGESTÄLLNINGAR

- Piskställningar – togs bort pga skaderisk för barn och ändrade städvanor. Kommer inte att återinföras.
- Balkongrökning – Balkongrökning är inte förbjudet enligt lag. Vi har tidigare tagit upp detta i Infobladet men styrelsen vill uppmana alla att ta hänsyn till sina grannar.
- Anslagstavla i portarna – ej aktuellt i nuläget. Styrelsen har diskuterat detta och beslutat om avslag: risk för brand, otillåten annonsering. En anslagstavla måste skötas av någon. Styrelsen diskuterar digitala annonstavlor i framtiden.
- Gamla innerdörrar som blir över vid renoveringar – Kräver administration, förvaring och distribution. Efter diskussion beslöts att i första hand återanvända dessa för kommande renoveringar.

## ÖPPET HUS

Nästa Öppet Hus är onsdagen den 14 januari kl 19-20.

## Styrelsen önskar God Jul och Gott Nytt År!



[www.brkantarellen11.se](http://www.brkantarellen11.se)

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

Öppet Hus på föreningskontoret, Lillåkersvägen 26 B; info om tider: se hemsidan  
Styrelsemail: [förnamn.efternamn@brfkantarellen11.se](mailto:förnamn.efternamn@brfkantarellen11.se) eller [info@brfkantarellen11.se](mailto: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](mailto:servicecenter.stockholm@hsb.se)

Organisationsnummer: 769607-5857