

STORSTUGENYTT

Tidningen med information till boende i Brf Storstugan

April 2023 | Nr 153

ÅRETS STÄMMA 2023

Boka in den 9 maj 2023

Vi ses i Grindtorpskyrkan, Grindtorps Skolgränd 4,
redan kl. 17:00 för en kopp kaffe/te och en enkel smörgås.
Stämman börjar kl. 18:00.

Välkomna!

Välkommen till Storstugenytt!

Tidskriften STORSTUGENYTT (SSN) är föreningens egen medlemstidning som utkom första gången år 1972. Sedan 2005 utkommer tidningen normalt med fyra nummer per år.

Tidskriften är perfekt för dig som är nyfiken på och intresserad av vad som händer i föreningen. I varje nummer kan du läsa om vad som hänt den senaste tiden, vad som är på gång, hur föreningen utvecklas – allt presenteras på ett intelligent, snyggt och underhållande sätt som förhoppningsvis passar alla. Tidskriften behandlar bl.a. frågor som medlemmar ställt till styrelsen eller kommit via förvaltningen.

Ett inslag i tidningen är att medlemmar i föreningen kan bidra med artiklar eller annan information om teater/musik eller annat som är till gagn för föreningens medlemmar, med titeln: ”Din granne har ordet”.

Ordförande ger i varje nummer information om sina tankar om föreningen. Föreningens ekonomi tillhör ett av de viktigaste områden som möjliggör föreningens utveckling i år och under kommande år.

Studie- och fritidsverksamheten återkommer med gamla och nya inslag i utbudet. Inför våren 2023 har vi lagt ett program där, du kan hitta ett nytt inslag med styrketräning, ”Seniorcirk” för två grupper på måndag kvällar. Då kommer ”Gymmet” att vara bokat. Kl. 17.30-20.30.

OBS! Vi söker nu en studieorganisatör för kommande år. Se annons i tidningen. Förvaltningen ger information och inblick i pågående projekt.

Åkerbysalen, vår föreningslokal, har under åren blivit ett gemensamt vardagsrum för många. Där finns möjlighet att läsa dagens tidning både SvD och DN. Där möts vi på fredagar kl. 14-16 eller längre, för en kopp kaffe och trevliga stunder för samtal. Kanske någon tar initiativ till en Pub-afton, sportevenemang på TV eller vad vi vill. Ett nytt inslag har varit musikquiz vissa veckor, vilket är ett mycket uppskattat inslag.

Väl mött!

Tidskriften finns tillgänglig på vår Hemsida.

Redaktionen för STORSTUGENYTT önskar Er alla en skön och avkopplande vår!

Med vänliga hälsningar
Ingrid Toll
Redaktör

Tidningsredaktionen

Ansvarig utgivare: Lennart Pettersson
Redaktion: Björn Dahlström, Claes Börlin, Ingrid Toll
Foto: Ingrid Bornhäll Pettersson samt www.pixbay.com

INNEHÅLL

NR. 153 | april 2023

1	Kallelse Årets stämma
3	Studieorganisatör sökes
4	Ordförande har ordet
5	Från förvaltningen
6	Ny lagstiftning och stadga
9	Problem med inpasseringssystemet
9	Fixargrupp
10	Kort om vår ekonomi
12	Grannen har ordet

Glad Pask



SÖKES

**STUDIEORGANISATÖR FÖR
HÖSTEN/VÅREN 2023/24**

Intresseanmälan kan lämnas till
Styrelsen för vidare handläggning info@brfstorstugan.com

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Vinter eller våren har svårt att bestämma sig, det är vanligt med bakslag så här års, men vi får glädjas av talgoxens sång och att det har blivit ljusare.

Det görs en Inspektion av våra balkonger för att säkerställa att balkongerna är säkra. Urvalet är systematiskt valt, för att få ett representativt urval. Min är en av dessa!

Styrelsen tillsammans med trädgårdsgruppen ser över hur vår park kan uppdateras och få ett lyft som passar de flesta boenden.

Som många märkt, så går det inte att boka bastu, övernattnig mm. Det beror på att vårt elektroniska program för detta, APTUS, är för gammalt och borde bytts ut tidigare. Utbyte av inpasseringssystem har högsta prioritet.

Vi jobbar ständigt med att förbättra brandskyddet i vår förening. Systematiskt Brandskyddsarbete, "SBA" det är ett lagkrav som vi måste uppnå, och detta arbete har varit eftersatt och kräver en hel del åtgärder (mycket har ordnats under 2022) och vi fortsätter med detta arbete kontinuerligt.

Våra skyddsrum finns som "skarpa skyddsrum" på MSB, (Myndigheten för samhällsskydd och beredskap) Vi har under 2021 haft en behörig skyddsrumsinpektör som inspekterat några skyddsrum och upptäckt att utrustning saknas. PRESTO har genomfört kontroll av samtliga skyddsrumsförråd under hösten 2022. Bristerna som upptäckts är dokumenterade och kommer att åtgärdas.

Vi har en hel del kostnadskrävande underhåll och investeringar som bör genomföras, under 2023. Många av dessa åtgärder är sådana som vår förening skjutit framför sig.

Stort tack till er som inkommit med motioner inför årets stämma! Hoppas få träffa så många som möjligt av er som är boende i Brf Storstugan på årets stämma den 9 maj 2023.

Med önskan om en skön, solig och vilsam påsk!

*Med vänlig hälsning
Lennart Pettersson
ordförande*



Nya regler i Bostadsrättslagen

De nya reglerna i Bostadsrättslagen förtydligar att bostadsrättshavaren inte utan tillstånd får utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar förändringar eller nybyggnation som avser följande:

- Ledningar för avlopp, värme, gas, vatten eller ventilation
- Anordning som hör till ventilationssystemet (exempelvis ventilationsaggregat, ventiler eller ventilationsdon)
- Eldstad, rökkanal, eller annan del av fastighetens brandskydd (exempelvis brandtätning och gränser mellan brandceller)
- Ingrepp i bärande konstruktion
- Omfattande ändring av planlösning

Eftersom det skett flertalet felaktiga renoveringar som medfört problem för föreningen så önskar föreningen att samtliga renoveringar skall gå till förvaltningen.

<https://brfstorstugan.com/nyheter/viktigt-vid-renoveringsarbeten-i-din-bostadsratt/>

Länk på hemsidan för att få tillgång till blanketter:
<https://brfstorstugan.com/foreningen/#content-row-3>

Soprummen

I Soprummen har vi fortfarande stora problem. Senaste veckan kunde ett stort antal vitvaror plockas ihop. Återigen måste vi påpeka, att detta ska köras till Hagbytippen av lägenhetsägaren. Detta är kostnader som drabbar även alla som sköter sina skyldigheter. Kan man inte själv får man ombesörja detta med hjälp från andra. Vi kommer att behöva dra ned på öppettiderna om det fortsätter.

MOBIL ÅVC

Den mobila återvinningscentralen kommer att finnas på ÅKERBYVÄGEN 106, vändplanen mellan husen vid Brf Farmen den 29 mars kl. 16.30-19.30.

Fönster

Angående fönster, håll koll på sprintarna vid tvätt av fönstren. Det finns 2 st. sprintar på vardera sida om fönstret.

Stamspolning

Stamspolning är beställd och kommer att påbörjas innan sommaren. Spolning av avlopp i kök och badrum.

Skyddsrum

Om behov av skyddsrummen uppstår måste du tömma ditt förråd inom 24 timmar, (färdigställda inom 48 timmar). Bra om man ser över förråden i god tid.

Lekplatsen

Lekplatsen är beställd och kommer att levereras under våren.

Telefonnummer

Bredablick	010-177 59 00
Jour efter kl 16 och helger	010-177 59 00
Kommunvakt	08-555 595 15
kommunvakt.....	08-555 590 10
Störningsjouren	08-642 05 80
Polis	114 14
KONE.....	0771-50 00 00
Vid problem med kabel-TV	
ring ELPA	08-680 66 54
Vid problem med ditt Bredband	
ring OWNIT	08-525 073 00

Om rökning

Vi uppmanar samtliga boende att observera de personer som kastar ut sina fimpar genom fönstren framförallt utanför port 90 och 92. Idag plockar förvaltningen fimpar utanför dessa portar. Det är inte acceptabelt, att förvaltningens arbetstid ska användas till att några av de boende skräpar ner och vållar övriga medlemmar höjda månadsavgifter. Meddela till förvaltningen om du ser vem eller vilka som gör sig skyldiga till detta.

Styrelsen

BARNVAGNS- och RULLATOR-RUM

I flertalet portar finns det ett utrymme för barnvagnar och rullatorer.

Om du har din cykel där, var vänlig flytta den till de angivna cykelrummen. Efter den 15 april ska det inte finnas några vuxencyklar kvar.



Ny lagstiftning och stadga för Brf Storstugan

Vid årsstämman 2023-05-09 kommer stämman att föreläggas ett förslag till uppdaterad stadga för Brf Storstugan. Anledningen till detta är att Bostadsrättslagen förändrades vid årsskiftet och att dessa förändringar inte återspeglas i föreningens nuvarande stadga. Finns det skillnader mellan det som stipuleras i lagen och i föreningens stadga, gäller alltid lagen över stadgan. HSB har därför tagit fram en ny normalstadga, så att föreningens stadga fullt ut ska överensstämma med gällande lagstiftning.

En ändring av stadgan kräver beslut på två på av varandra skilda stämmor innan den kan träda i kraft. Vid den kommande stämman hoppas vi att stämman tar det första beslutet att ändra stadgan. Nästa beslut kan tas vid en extrastämma eller vid ordinarie stämma 2024.

De paragrafer som ändrats finns redovisade nedan. Även om de inte formellt trätt i kraft, ska man redan nu följa de ändrade paragraferna då dessa utgår från lagen, som redan har trätt i kraft från årsskiftet och som gäller oavsett vad som står i vår stadgas nuvarande paragrafer.

En skillnad är att reglerna har skärpts när det gäller att göra förändringar i bostadsrätterna enligt §37.

Det är därför viktigt att de som gör eller har gjort ingrepp i lägenheten som kräver tillstånd från styrelsen, kan dokumentera att ett sådant tillstånd lämnats av styrelsen.

Ändrade paragrafer i stadgan

§ 3 Samverkan

Bostadsrättsföreningen ska vara medlem i en HSB-förening, i det följande kallad HSB. HSB ska vara medlem i bostadsrättsföreningen.

Bostadsrättsföreningens verksamhet ska bedrivas i samverkan med HSB.

§ 5 Rätt till medlemskap

Inträde i bostadsrättsföreningen kan beviljas den som

1. kommer att erhålla bostadsrätt genom upplåtelse i bostadsrättsföreningens hus, eller
2. övertar bostadsrätt i bostadsrättsföreningens hus.

Den som en bostadsrätt övergått till får inte nekas inträde i bostadsrättsföreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i denna paragraf är uppfyllda och bostadsrättsföreningen skäligen bör godta

förvärvaren som bostadsrättshavare. Om det kan antas att förvärvaren inte avser att bosätta sig permanent i bostadslägenheten har bostadsrättsföreningen i enlighet med bostadsrättsföreningens ändamål rätt att neka medlemskap.

Medlemskap får inte nekas på diskriminerande grund.

Juridiska personer

HSB ska beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Juridisk person som förvärvat bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål får nekas medlemskap. Kommun eller region som förvärvat bostadsrätt till bostadslägenhet får inte nekas medlemskap.

En juridisk person som är medlem i bostadsrättsföreningen måste ha samtycke av bostadsrättsföreningens styrelse för att genom överlåtelse förvärva bostadsrätt till en bostadslägenhet som inte är avsedd för fritidsändamål. Samtycke behövs inte vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning om den juridiska personen hade panträtt i bostaden eller vid förvärv som görs av en kommun eller en region.

§ 11 Insats och årsavgift

Årsavgiften fördelas mellan bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas insatser. Årsavgiften ska fastställas så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar. Årsavgiften ska täcka bostadsrättsföreningens löpande verksamhet. Årsavgiftens storlek ska medge att reservering för underhåll av bostadsrättsföreningens fastighet kan ske enligt uppräntad underhållsplan. Om inre fond finns ingår även fondering för inre underhåll.

Insats för lägenhet beslutas av styrelsen.

Beslut om ändring av insats ska alltid beslutas av föreningsstämma. Regler för giltigt beslut anges i bostadsrättslagen.

Styrelsen beslutar om årsavgiftens storlek. Årsavgiften betalas månadsvis senast sista vardagen före varje kalendermånads början om inte styrelsen beslutar annat. Om inte årsavgiften betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m.m.

I årsavgiften ingående ersättning för värme, kall- och varmvatten, elektricitet eller renhållning kan beräknas efter förbrukning. För informationsöverföring kan ersättning bestämmas till lika belopp per lägenhet.

§ 12 Upplåtelse-, överlåtelse- och pantsättningsavgift samt avgift för andrahandsupplåtelse

Upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut efter beslut av styrelsen.

Bostadsrättsföreningen får ta ut överlåtelseavgift av bostadsrättshavaren med högst 3,5 procent av prisbasbeloppet.

Bostadsrättsföreningen får ta ut pantsättningsavgift av bostadsrättshavaren med högst 1,5 procent av prisbasbeloppet.

Prisbasbeloppet bestäms enligt socialförsäkringsbalken och fastställs för överlåtelseavgift vid ansökan om medlemskap och för pantsättningsavgift vid underrättelse om pantsättning.

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. Upplåtelse under del av en kalendermånad räknas som en hel kalendermånad.

Bostadsrättsföreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning.

Om avgifterna i denna paragraf inte betalas i rätt tid utgår dröjsmålsränta enligt räntelagen på den obetalda avgiften från förfallodagen till dess full betalning sker samt påminnelseavgift och inkassoavgift enligt lag om ersättning för inkassokostnader m m.

§ 17 Dagordning

Ordinarie föreningsstämma

Vid ordinarie föreningsstämma ska förekomma:

1. föreningsstämmans öppnande
2. val av stämмоordförande
3. anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
4. godkännande av röstlängd
5. fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
6. godkännande av dagordning
7. val av två justerare
8. val av minst två rösträknare
9. fråga om kallelse skett i behörig ordning
10. genomgång av styrelsens årsredovisning

11. genomgång av revisorernas berättelse
12. beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
13. beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
14. beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
15. beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
16. beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
17. val av styrelseledamöter och suppleanter
18. presentation av HSB-ledamot
19. beslut om antal revisorer och suppleant
20. val av revisor/er och suppleant
21. beslut om antal ledamöter i valberedningen
22. val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
23. val av distriktsrepresentant och ersättare till distriktsstämmor samt övriga representanter i HSB
24. av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angivits i kallelsen
25. föreningsstämmans avslutande.

Extra föreningsstämma

På extra föreningsstämma ska kallelsen, utöver punkt 1-9 ovan, ange de ärenden som ska behandlas.

§ 21 Styrelse

Styrelsen består av lägst tre och högst elva styrelseledamöter med högst fyra suppleanter. Av dessa utses en styrelseledamot och högst en suppleant för denne av styrelsen för HSB.

Föreningsstämman väljer styrelseledamöter och suppleanter. Mandattiden är högst två år. Styrelseledamot och suppleant kan väljas om. Om helt ny styrelse väljs av föreningsstämman ska mandattiden för hälften, eller vid udda tal närmast högre antal, vara ett år.

§ 22 Konstituering och firmateckning

Styrelsen utser inom sig ordförande, vice ordförande och sekreterare.

Styrelsen utser inom sig sekreterare. Styrelsen utser också ansvarig för introduktion och utbildning av medlemmar inom bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsföreningens firma tecknas av styrelsen. Styrelsen kan utse högst fyra personer, varav minst två styrelseledamöter, att två tillsammans teckna bostadsrättsföreningens firma.

§27 Fonder

Yttre fond

Bostadsrättsföreningen ska ha fond för yttre underhåll.

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

§ 31 Bostadsrättshavarens ansvar

Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick. Det innebär att bostadsrättshavaren ansvarar för att såväl underhålla som reparera lägenheten och att bekosta åtgärderna. Detta gäller även mark, förråd, garage eller andra lägenhetskomplement som ingår i bostadsrättsuppåtelsen.

Bostadsrättshavaren bör teckna försäkring som omfattar bostadsrättshavarens underhålls- och reparationsansvar som följer av lag och dessa stadgar. Om bostadsrättsföreningen tecknat en motsvarande försäkring till förmån för bostadsrättshavaren svarar bostadsrättshavaren i förekommande fall för självrisk och kostnaden för åldersavdrag.

Bostadsrättshavaren är skyldig att följa de anvisningar som bostadsrättsföreningen lämnar. För vissa åtgärder i lägenheten krävs styrelsens tillstånd enligt § 37. De åtgärder bostadsrättshavaren vidtar i lägenheten ska alltid utföras fackmässigt.

Till lägenheten hör bland annat:

1. ytskikt på rummets väggar, golv och tak jämte den underliggande behandling som krävs för att anbringa ytskiktet på ett fackmässigt sätt. Bostadsrättshavaren ansvarar också för fuktisolerande skikt i badrum och våtrum.
2. icke bärande innerväggar.
3. inredning i lägenheten och övriga utrymmen tillhörande lägenheten, exempelvis: sanitetsporcelain, köksinredning, vitvaror såsom kyl/frys och tvättmaskin. Bostadsrättshavaren svarar också för vattenledningar, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning till denna inredning.
4. lägenhetens ytter- och innerdörrar med tillhörande lister, foder, karm, tätningsslistor, gångjärn, beslag, brevinkast, lås inklusive nycklar, nyckeltub, handtag m m. Bostadsrättsföreningen svarar dock för målning av ytterdörrens yttersida. Vid byte av lägenhetens ytterdörr ska den nya dörren motsvara de normer som vid utbytet gäller för brandklassning och ljuddämpning.
5. glas i fönster och dörrar samt spröjs på fönster och isolerglaskassett.

6. till fönster och fönsterdörr hörande beslag, handtag, gångjärn, tätningsslistor samt målning. Bostadsrättsföreningen ansvarar dock för målning av utifrån synliga delar av fönster/fönsterdörr.
7. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring till de delar de är synliga i lägenheten och betjänar endast den aktuella lägenheten.
8. armaturer för vatten (blandare, duschmunstycke med mera) inklusive packning, avstängningsventiler och anslutningskopplingar på vattenledning.
9. klämringen runt golvbrunnen, rensning av golvbrunn och vattenlås.
10. eldstäder och braskaminer.
11. köksfläkt, kolfilterfläkt spiskåpa, ventilationsdon och ventilationsfläkt om de inte är en del av husets ventilationssystem. Vid all slags installation av anordning som kan påverka ventilationen krävs alltid styrelsens tillstånd. Bostadsrättshavaren ansvarar för rengöring och byte av filter.
12. säkringsskåp, samtliga elledningar i lägenheten samt brytare, eluttag och fasta armaturer.
13. elradiatorer, elburen golvvärme och elburen handdukstork.
14. målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.
15. Brandvarnare.

Om lägenheten är utrustad med balkong, altan eller uteplats svarar bostadsrättshavaren för renhållning och snöskottning. För balkong/altan svarar bostadsrättshavaren för målning/ytbehandling av insida av balkongfront/altanfront och av golv. Målning utförs enligt bostadsrättsföreningens instruktioner. Om lägenheten är utrustad med takterrass ska bostadsrättshavaren se till att avrinning för dagvatten inte hindras.

Bostadsrättshavaren är skyldig att utan dröjsmål till bostadsrättsföreningen anmäla fel och brister i sådan lägenhetsutrustning som bostadsrättsföreningen svarar för enligt stadgar eller enligt lag.

§ 32 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsföreningen svarar för att huset och bostadsrättsföreningens fasta egendom, med undantag för bostadsrättshavarens ansvar enligt § 31, är väl underhållet och hålls i gott skick.

Bostadsrättsföreningen svarar vidare för underhåll och reparationer av följande:

1. ledningar för avlopp, värme, gas, elektricitet och vatten, om bostadsrättsföreningen har försett lägenheten med ledningarna och dessa

- tjänar fler än en lägenhet (så kallade stamledningar).
2. ledningar för avlopp, gas, vatten och anordningar för informationsöverföring som bostadsrättsföreningen försett lägenheten med och som finns i golv, tak, lägenhetsavskiljande- eller bärande vägg.
 3. vattenburna radiatorer, vattenburen golvvärme, vattenburen handdukstork och värmeledningar i lägenheten som bostadsrättsföreningen för-
 4. rökångar (ej rökångar i kakelugnar) och ventilationskanaler, inkluderat hela ventilations-systemet inklusive ventilationsdon samt även för spiskåpa/köksfläkt som utgör del av husets ventilation.
 5. brevlåda och postbox.
- sett lägenheten med. Bostadsrättshavaren svarar dock för målning av vattenburna radiatorer och värmeledningar.

Problemen med våra inpasseringssystem

Dagsläget

Vårt inpasseringssystem APTUS har till stora delar havererat. Det berör främst Åkerbyvägen 82 – 94 och bokningen av tvätttider. Men även andra lokaler är påverkade som:

Gymmet

Bastun

Gästrummen

Grovtvättstugorna m.fl.

De viktigaste funktionerna som inpasseringen i portarna, grovsoprummen, hissen ned till källarna fungerar fortfarande.

Det är de databaser (dataförteckningarna) som avser våra inpasseringsbrickor och vilka behörigheter som de har och kommunikationen till de olika brickläsarna som inte fungerar. Databaserna är trasiga och de går inte att åtgärda enligt vår leverantör.

Inga nyregistreringar

Då varje nyregistrering i APTUS-systemet i form av registrering av nya brickor, avregistrering av gamla, förändrade behörigheter för redan utdelade brickor, kan leda till ytterligare haverier, något som skulle innebära att inpasseringar i portarna skulle upphöra att fungera. Av den anledningen får förvaltningen inte göra några förändringar i systemet.

Upphandling inledd

Styrelsen har givit förvaltningen med vår förvaltare i uppdrag att inleda en upphandling av ett nytt modernt inpasseringssystem, men det är ett projekt som kostar ett antal miljoner och måste ske enligt de regler som föreningen har. Detta innebär att vi

måste ta fram ett upphandlingsunderlag som kan ligga till grund för offerter. Offerterna ska sedan utvärderas. I denna utvärdering ingår bl.a. teknisk lösning, pris för installation, driftskostnader och hur snabbt en installation kan vara genomförd. Slutligen ska avtalsförslagen granskas av en jurist.

Parallellt med detta måste vi även anlita en projektledare för projektet, då detta är ett så omfattande projekt att vår ordinarie förvaltning inte kan belastas med detta.

Det är viktigt att vi väljer rätt, ett system som är framtidssäker och som även ger möjlighet att vid behov kompletteras med kameraövervakning.

Nytt system tidigast om några månader

Men denna process tar tid och det kommer minst att dröja några månader innan ett nytt inpasseringssystem kan vara satt i drift och alla medlemmar fått sina nya och mycket säkrare inpasseringsbrickor. De nya brickorna inte ska gå att kopiera och att förvaltningen kommer att kontroll över vilka brickor som är utdelade och till vem, vilket inte är fallet idag.

Knapptelefoner kommer att fungera i det nya systemet

I de krav som vi ställer ingår bl.a. en bostadsrätt kan kunna ha flera telefoner inkopplade till sin porttelefon, att systemet ska fungera med vanliga ”knapptelefoner” för de som inte har någon smartphone. Samtidigt kommer ett nytt system att erbjuda nya möjligheter för dem som har en smartphone.

Röda Korsets FIXARGRUPP

De gånger du behöver hjälp att byta glödlampor, hänga upp gardiner eller något annat kan du ringa till Röda Korsets Fixargrupp tel. 070-546 00 45



Svenska Röda Korset

Kort om hur ekonomin i en bostadsrättsföreningen fungerar

På "Mingelmötena" har det dykt upp frågor om vad avgiftshöjningen vid årsskiftet. Nedan en kort redovisning om vad som motiverade avgiftshöjningen och sedan en lite längre redovisning av hur föreningens ekonomi fungerar.

Hur används den avgiftshöjningen med 10 % som gjordes vid årsskiftet?

Höjning vid årsskiftet ökade föreningens intäkter med 3,5 miljoner. Av detta kommer 1,4-2,1 miljoner behöva användas för att täcka de höjda ränteutgifterna, beroende på hur stor upplåning vi kommer att behöva göra under 2023. Återstår 1,4-2,1 miljoner till alla andra ökade kostnader beroende på inflationen. Föreningens löpande utgifter för driften med mera beräknas till omkring 24,8 miljoner och 10% höjning av skulle innebära 2,5 miljoner. Nu kommer förhoppningsvis inte detta att slå igenom fullt ut under 2023, men på lite sikt kommer det att göra det. Detsamma gäller kostnaderna för underhåll och investeringar som föreningen måste göra.

Den längre versionen

I mångt och mycket fungerar ekonomin i en bostadsrättsförening på samma sätt som ett hushållsekonomi, det man får in varje månad måste i det långa loppet räcka till för de utgifter som man eller föreningen har. Det som skiljer mellan en privatekonomi och en bostadsrättsförening är att de investeringar och lån som föreningen har, hela tiden ligger kvar i föreningen. För en privatperson följer ju dessa privata tillgångar och lån med när man flyttar. Detta innebär att man i en bostadsrättsförening behöver ha en lite mer avancerad bokföring än man behöver som privatperson, där det räcker med att det finns pengar kvar i plånboken (eller kontot) tills man får lön eller pension igen.

Våra inkomster

Föreningens inkomster består främst av de månadsavgifter som alla medlemmar betalar in varje år, omkring 38,2 miljoner, efter höjningen vid årsskiftet. Till detta tillkommer 2,6 miljoner från lokalhyror och parkeringsplatser. Föreningens inkomster förväntas i år att bli 40,8 miljoner.

VÅRA UTGIFTER

Löpande utgifter

Ett hushåll har normalt tre typer av utgifter: De löpande i form av mat, elektricitet, hyran, telefon, försäkringar, mindre reparationer m.m. Det är princip sådant som man förbrukar på en gång. I föreningen benämns detta driften.

Amorteringar och räntor

Sedan har många hushåll lån som man måste betala amorteringar och räntor på. Det är inget som man kan påverka så mycket, utan det är bara att betala. För föreningen kostade räntorna oss förra året 1,5 miljoner. I budgeten för 2023 har detta budgeterats till 3,5 miljoner, beroende på höjda räntor. Men detta kan bli både lägre eller högre beroende på hur mycket lån som föreningen behöver ta upp under 2023 och detta i sin tur hur omfattande renoweringar och investeringar som görs under 2023.

Underhåll och investeringar

Slutligen finns det det som kallas för underhåll och investeringar. För ett hushåll gäller det inköp av t.ex. en bostadsrätt, en bil, en båt som en investering, sådant som man inte förbrukar på en gång utan har nytta av relativt lång tid framöver och kan sälja om man så vill. Väljer man att totalrenovera sin gamla bil kan det nog räknas som underhåll. För en bostadsrättsföreningen motsvarar detta t.ex: stamreoveringar, utbyte av: hissar, fönster, inpasseringssystem, tvättmaskiner, ommålningar, större åtgärder när det gäller ventilations och uppvärmningssystem, installation av laddplatser. Allt som inte kan ses som mindre reparationer och som är en förutsättning för att Storstugan inte ska förfalla utan vara i ett bra skick även om 50 år.

Föreningens viktigaste dokument, underhållsplanen

För att ha bra kontroll på vilka investeringar som behövs, finns det en underhållsplan som omfattar underhållet/investeringarna under de närmaste 50 åren. Under dessa 50 år kommer nästan allt i Storstugan behövs bytas ut en eller flera gånger. Det finns tumregler för hur länge olika saker i en bostadsrättsföreningen förväntas att hålla. Men detta är tumregler och man måste alltid kontrollera hur det förhåller sig i verkligheten, vilket t.ex. gäller kontrollen av våra balkonger. Vi hoppas att denna kontroll kommer att visa att det kan dröja många år innan föreningen behöver vidta några större åtgärder, men vi kan inte gissa, utan måste veta. Stamreoveringen behövde göras betydligt tidigare än vad tumregeln angav, detsamma gällde utbytet av hissar. När saker inte fungerar eller orsakar stora kostnader, kan man inte förlita sig blint på tumreglerna utan anpassa sig till verkligheten. För detta krävs en kompetent förvaltning och en styrelse som kan prioritera utifrån vad som behöver göras, föreningens ekonomi och i slutänden medlemmarnas årsavgifter.

Vad räcker pengarna till?

12,5 miljoner kan ju låta som ganska nätt summa, men det planerade underhållet och investeringarna enligt underhållsplanen för 2023 är budgeterat till 34 miljoner, innan styrelsen har gjort några prioriteringar om vad som måste göras, vad som bör göras och vad som kan skjutas på framtiden.

Hur ser dagsläget ut?

Vi har en med flertalet andra jämförbara föreningar en relativt låg belåningsgrad på 2 722 kr/m² efter att vi löst ett lån i januari i år. Beroende hur stora våra underhålls- och investeringskostnader kommer att vara framöver och var avgiftsnivån kommer att ligga, är det troligt att vi kommer att behöva ta upp nya lån och öka belåningsgraden, hur mycket är osäkert. Den låga belåningsgraden medför att vi har ungefär samma räntekänslighet som likvärdiga föreningar, ca 5%. Det innebär att om den genomsnittliga räntan på våra lån stiger med 1% kommer vi att behöva höja avgifterna med 5%.

Fördela kostnaderna mellan medlemmarna och tid

En bostadsrättsförening drabbas ibland av stora kostnader under en kort tid, t.ex. vid stamreoveringar, hissbyten, balkongreoveringar m.m. Då kommer aldrig det årliga överskottet till underhåll och investeringar att räcka till, om man inte ska höja årsavgifterna med flera 100%, vilket är orimligt, utan man tvingas låna till detta. Varje medlem som bor i Storstugan måste då vara med och betala in ett litet överskott varje år som används för att amortera av de lån som föreningen behövt ta för dessa omfattande investeringar. När det är dags för nästa stamreovering, hissbyte, balkongreovering m.m. ska dessa lån vara återbetalda.

Vad gör ekonomerna

Över tiden måste de avgifter som medlemmarna betalar in till föreningen räcka till för driften, underhållet, investeringarna, amorteringar och räntor. Det är här ekonomernas avskrivningar m.m. kommer in för att man ska kunna beräkna vilka avgifter som behöver tas ut för att avgifterna ska täcka det långsiktiga behovet och att de fördelas rimligt över tiden. Den som flyttar in i Storstugan om tio år ska vara med och betala för det underhåll och investeringar som redan är gjorda och som har en kvarvarande livslängd.

Framtiden?

Här är kristallkulan grumlig. Vi har ett mycket förmånligt elavtal som löper ut vid årsskiftet. Om vi inte kan sänka elförbrukningen, vilket föreningen arbetar med, är min gissning att kostnaderna för föreningens el kommer att öka med några miljoner per år (men det är i det närmaste omöjligt att förutse elpriset ett år framöver. (Men vi lär hamna betydligt högre än de 29,70 öre/kWh som vi betalar idag).

Vår snittränta på våra lån som var 0,87% under 2022, vilket innebar räntekostnader på 1,5 miljoner, kan nog förväntas stiga till 6-8 miljoner 2026 vid 3,5% ränta. Men allt detta beror på om vi behöver ta nya lån och var räntan hamnar framöver. Det är få som tror att vi återigen kommer att hamna på de låga räntenivåer som gällt under många år. Historiskt sett är 3,5% ränta inte speciellt hög (1995 var Riksbankens styrränta 8,9%).

Våra avgifter måste anpassas till den verklighet som vi lever i med inflation och stigande räntor. Genom att föreningen har bundna lån kommer det höjda ränteläget att först slå igenom fullt ut 2025. Under 2023 och första halvan av 2024 kommer vi inte behöva omsätta några lån. Detta innebär att vi inte kommer att behöva göra så snabba avgiftshöjningar beroende på räntorna, som föreningar med rörliga räntor behöver göra.

Slutsats

I slutänden måste vi alla betala vad det kostar att bo i Storstugan och vi måste se till att Storstugan underhålls och inte förfaller. Vi ska ha ett bra boende till rimliga kostnader. För detta behövs en kvalificerad förvaltning och en styrelse som tar ansvar och gör väl avvägda prioriteringar.

Björn D
Ekonomigruppen

Nedan en kort, förenklad sammanfattning av föreningens ekonomi

Inkomster		
Årsavgifter	38,3 milj	De månadsavgifter som vi betalar in
Lokaler	1,3 milj	Hyror från lokalerna på bottenvåningen
Parkeringar	0,8 milj	Avgifter för våra P-platser
Andrahandsupplåtelser + Gästrummen	0,4 milj	Det 1/10 prisbasbelopp som utgår vid andrahandsupplåtelser + hyra av gästrummen
Summa inkomster:	40,8 milj	Föreningens totala inkomster
Utgifter		
Löpande utgifter		
Drift	20,7 milj	Värme, vatten, elektricitet, förvaltning, kabel-TV, bredband, försäkringar, besiktningar, snöröjning, m.m.
Reparationer	1,2 milj	Mindre reparationer av sådant som går sönder
Övriga kostnader	1,7 milj	Ekonomisk förvaltning, externa tjänster, m.m.
Personalkostnader	1,2 milj	Arvoden till: styrelsen, revisorer och valberedningen
Summa löpande utgifter:	24,8 milj	
Ränteutgifter	3,5 milj¹	Vad vi betalar i ränta på föreningens lån
Vad blir kvar?		
Inkomsterna	40,8 milj	
Löpande utgifter	- 24,8 milj	
Ränteutgifter	- 3,5 milj	
Kvar till underhåll och investeringar	12,5 milj	Det som finns kvar för större reparationer, reoveringar och om vi vill göra något nytt.

¹⁾ Här har jag inte tagit hänsyn till att föreningen löste ett lån på 20 miljoner i januari 2023. Oklart om och hur stora lån vi måste ta under 2023.

Grannen har ordet

Att utveckla vårt 2-miljarders företag

Om någon hypotetiskt skulle köpa Storstugans alla 704 lägenheter, är prislappen för företaget c:a 2 miljarder. Hur den framtida värdeutvecklingen blir, är delvis beroende av externa faktorer som politik, markpriser, konjunktur o.s.v. Dessa kan vi som medlemmar inte påverka. De beslut som vi som medlemmar tar, är däremot ytterst viktiga för värdeutvecklingen. Vi är goda grannar, sköter den egna lägenheten och tar vårt ansvar som delägare i företaget. Vår viktigaste uppgift, i den senare rollen, är att se till att företaget styrs professionellt. Liksom i ett fotbollslag, behövs dels olika slag av kompetens; dels en förmåga att samarbeta som ett lag. Nyckelrollen har ordföranden. Tyvärr har jag i mina yrkesroller sett alltför många negativa attityder inom byggsektorn mot brf-styrelser. Att det finns inkompetenta sådana är heller ingen hemlighet – det har vi kunnat följa i massmedia.

Vem har ansvaret om det går fel

Ansvaret är ytterst medlemmarnas. Om man som ägare i ett företag på stämman, inte ansvar för att välja rätt personer och ge dessa de resurser de behöver, kan man inte räkna med att få en professionell styrelse. Om styrelserepresentanterna inte har tillräcklig erfarenhet och kompetens, kan man inte skylla på dem.

Alla vi, som skulle kunna positivt bidra, tar inte alltid vårt ansvar.

Som ordförande (eller medlem i styrelse/arbetsgrupp) blir man van vid att få kritik, såväl konstruktiv som gnäll. Ofta svarar man: ”Du vet tydligen hur det skall skötas, varför jobbar du inte i styrelsen eller i någon av våra grupper”. När jag nu kommer med åsikter, borde jag kanske följa rådet och bli aktiv, men ålder och hälsa omöjliggör tyvärr.

Mina råd – enkla att ge – svårare att genomföra

För att lätta samvetet vill jag som testamente till valberedningen och medvetna medlemmar säga:

Om styrelse:

Sök en ordförande som varit chef i organisation/företag av någon storlek. En lagbyggare.

Sök en styrelsemedlem med tillräcklig överblick på inköp av tjänster och varor. Det är vi som köpare som måste formulera i detalj det vi köper – det skall definitivt inte vara säljaren. Ofta behöver man hjälp - man kan inte ha all detaljkunskap själv.

Sök en styrelsemedlem med tillräcklig överblick på ekonomi och finans. Eventuellt måste man söka kompetensen hos olika personer – det är i grunden två olika områden.

Sök en informationsansvarig som ansvarar för att olika målgrupper – men speciellt medvetna medlemmar – känner sig väl informerade.

Sök allmänt teknikkunniga inom IT, TV, bygg.

Till medlemmar:

Yngre (gärna pensionärer eller studenter) med chefs och/eller fackkompetens - offra något av er tid för vårt gemensamma boende i styrelse eller arbetsgrupp.

Det är vi medlemmar som känner våra grannar. De flesta av oss har kunskap om lämpliga funktionärer. Vi bör alla ta vårt ansvar att hjälpa valberedningen med att identifiera och motivera dessa önskvärda kandidater att göra sin plikt.

*/Frank Modin
IT-fossil*

Vänner och grannar i Storstugan

Vårt hus är gammalt som många av oss som bor här. Huset byggdes i slutet av 1960-talet och är, som många andra byggen från den tiden, mycket lyhört.

Vi har kunnat acceptera att vi kan höra varandras fester och även gräl ibland, men nu har vi fått grannar som älskar hiphop/rappmusik (?) så mycket att de delar den även till oss grannar.

Vi ber er vänligen att dämpa volymen litet eller använda hörlurar så vi kan lyssna på vår egen musik eller tala med varandra utan ett starkt dunkande i bakgrunden.

Hoppas att ni trivs i vårt gemensamma hus och accepterar att det även bor äldre här som önskar lugn och ro.

*Med vänliga hälsningar
Era grannar*