

Bostadsrättsföreningen Bjärven

INFORMATIONSBLAD

14 september 2022

Hösten blir ingen lugn period!

Efter en vacker och varm sommar så väntar hösten — hur den blir vädermässigt vet vi inte men däremot så kommer föreningen att ha många aktiviteter att arbeta med där de flesta är kopplade till källarprojektet som du kan läsa mer om längre fram.

Att det är oroliga tider i Europa, vilka till största delen har sitt ursprung i kriget i Ukraina, har nog inte gått någon förbi. Det har ju yttrat sig i ex. ekonomisk instabilitet, höga räntor, stigande priser och inte minst en energikris. Detta påverkar i högsta grad vår förening, se sidan 2.



Under våren/sommaren så har ett antal frågor uppstått i samband med ombyggnad av lägenheter. Vi tar upp en del vanliga frågor och vill påpeka att det alltid är bättre att fråga styrelsen om råd innan man påbörjar ett projekt och köper in material och vitvaror.

I sommar har fler än tidigare utnyttjat gräsytan med bänk, stolar och bord på sidan av huset så styrelsen har jobbat med ett förslag att spärra av grusstigen (genomgången) för att skapa en lugnare yta utan cyklar och spring.



*En trevlig och informativ läsning önskar
styrelsen för Brf Bjärven*

OVK ej helt klar

Den obligatoriska ventilationskontrollen har tagit längre tid än förväntat. Vår modell av fönster har luftkanaler som tar mer tid att göra rena än i andra fönstertyper. C:a 30 lägenheter återstår att åtgärda och detta sker 14-15 november. Vi kommer att avisera berörda i god tid och kan man inte vara hemma kan man lämna nyckel.

Innehåll

Vår ekonomi.....	sidan 2
Ombyggnadstips.....	sidan 2
Källarprojektet.....	sidan 3
Inhägnad gård.....	sidan 4

Föreningens ekonomi

Det mesta som rör ekonomi har ställts på sin spets i år och den oro som finns på olika marknader verkar hålla i sig. Vi vet inte hur länge men mycket pekar på att problemen sträcker sig över hela 2023 och in på 2024 - kanske lite längre. Både Riksbanken och ECB (den europeiska centralbanken) signalerar nu för flera räntehöjningar. För föreningen innebär detta att vi får höjda låne- och tjänstekostnader (kan även drabba medlemmars egna lån).

Likviditet, räntor etc.

Föreningens kassa är c:a 7 miljoner på SBAB-konto (inkl. den sålda lägenheten i port 5) samt ett driftkonto på knappt 700 tusen kronor. Givet förväntade kostnadsökningar så fokuserar styrelsen på att uppdatera kostnadsbudgeten för resten av året samt uppskatta kostnader för 2023.

Vi får heller inte glömma hur ett ev. källarprojekt kan påverka utgifterna under genomförandetiden. Vår löpande underhållsplan får dessutom inte bli eftersatt.

Den avgiftshöjning på 10% som vi genomförde per den 1 juli i år ger ungefär 450.000 mer per år i intäkt. Detta täcker våra höjda låneräntor (*se tabell*) men sannolikt inte ökade kostnader i övrigt (ex. värme, el). I juni gjorde föreningen två omplaceringar av lån. Båda dessa resulterade i höjda räntor.



Lånenummer	Ränta	Bindningstid	Villkorsändringsdag	Lånebelopp
19810879	1,59 %	5 år	2023-11-10	9 250 000 kr
19813371	3,27 %	2 år	2024-06-17	12 228 224 kr
19813398	2,31 %	5 år	2027-02-12	9 250 000 kr
19813452	3,59 %	3 år	2025-06-16	12 250 000 kr

Vi har nu lånen spridda över kommande år enligt bilden ovan och vi försöker agera säkert snarare än spekulativt. Påverkar situationen vår medlemsavgift? Ja det gör den och tillsammans med olika kostnadsökningar för andra tjänster kommer vi sannolikt att behöva höja avgiften igen. Men vi försöker få ner våra kostnader och teckna billigare avtal där så är möjligt. Kort sagt, vi får återkomma om ev. avgiftshöjningar.

Ombyggnadstips

Många funderar säkert på att ändra i sin lägenhet och det kan röra sig om allt från en omöblering till ex. ett nytt kök. Så fort man börjar riva inredning (ex. köksskåp, väggar) eller att ändra i vatten/avloppsrör och elledningar så måste man kontrollera ett antal saker!

Vårt elsystem

Varje lägenhet matas med **1-fas 220/230 volt spänning**. Det innebär att alla vitvaror (+ annan utrustning) måste vara märkt att fungera med denna matning. Det är möjligt att vi i framtiden bygger om till 3-fas 400/230 volt matning men vi har inget datum för detta.

Det är helt godkänt att bygga om den gamla elcentralen (säkringspanelen) i lägenhetshallen till en modernare med automatsäkringar i stället för klassiska skruvsäkringar (proppar).

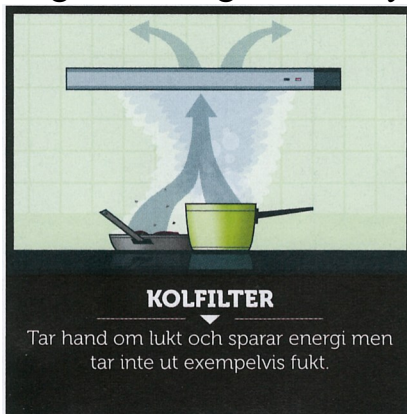
Forts.

Man kan då passa på att förbereda lägenheten för 3-fas - och ex. installera jordade uttag, dvs. ändringar inne i lägenheten. Anlita en godkänd och auktoriserad elektriker för detta. **OBS!** Inga ändringar i elmatningen in till lägenheten (eller i elskåpet i trapphuset) får göras.



Ventilation

Varje trappuppgång har en takfläkt som suger ut luft från varje lägenhet samt från trapphuset. Detta innebär att alla lägenheter i en trappuppgång hänger ihop vad gäller ventilationen. Detta för med sig att man inte kan ha vilken köksfläkt som helst. De lösningar som är godkända syns på följande bilder.



Det viktiga här är att man inte får montera en köksfläkt som trycker ut luft i ventilationskanalen (bilden längst till höger) eftersom angränsande lägenheter då riskerar att få in matos.

Badrum och tätskikt

Alla badrum renoverades 2009-11 med bl.a nya tätskikt. Något som är mycket viktigt är att om man planerar att bygga om badrummet att man tar kontakt med föreningen för att gå igenom vad som krävs för att undvika vattensador. Att flytta vatten- och avloppsrör/brunn kräver alltid samråd och godkännande från föreningen. Detta gäller även i kök.

Väggar & golv

I alla lägenheter finns både bärande och icke bärande väggar. Alla ändringar av bärande väggar måste planeras noga eftersom fastighetens stabilitet kan påverkas. Samråd med föreningen samt tillstånd är obligatoriskt i detta fall.

Golven i lägenheterna ligger på en sandbädd (utom kök och bad/extra toalett). Detta kräver att en välrenommerad golvfirma anlitas vid ändringar och nyläggning eftersom denna konstruktion är ovanlig numera. Under inga omständigheter får man ersätta sanden med gjutning om inte speciella material används. Kontakta föreningen för samråd angående golv.

Källarprojektet

Nu arbetar vi med en kvalitetskontroll av förfrågningsunderlaget. Detta sänds sedan ut till minst 5 stycken företag som inbjuds att lämna en offert. Upphandlingsperioden avslutas runt 1 december. Pga. turbulensen på fastighets- och byggmarknaden kanske vi inte får en offert från alla vi frågar.

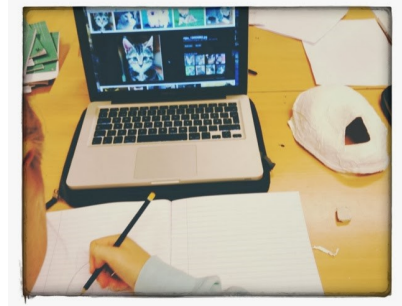


Samtidigt med detta måste vi få in bedömningar från några mäklarfirmor angående vad vi kan tänkas sälja de 15 planerade lägenheterna för om drygt ett år från nu (försäljningstidpunkten beror dels på tiden för byggstart dels på tiden för genomförandet).

Forts.

Banken skall också göra en prövning av de entreprenörer vi är intresserade av så att de är ekonomiskt sunda och inte belastade av några oegentligheter.

Vi har tidigare sagt att föreningens erfarenhet är att inga projekt håller kostnaden utan +10-15% ökning är vanligt (banken säger c:a 20%...). Vi vet också att våra hus är mer än 60 år gamla och vi kan inte utesluta skador på lägenheter och fastigheten i övrigt under arbetets gång - speciellt ju lägre ner man bor.



FÖRSÄLJNINGSENTÄKTER minus BYGGKOSTNADER ger VINST eller FÖRLUST! Hur stor marginal ska vi ha för att känna oss säkra?

Detta skrev vi i förra infobladet och det gäller fortfarande. Vågar vi ge oss in på ett byggprojekt i dessa tider? Hur mycket kan vi bli tvungna att höja månadsavgifterna under byggtiden och fram till dess att vi sålt alla lägenheter? Vilka fördelar får vi med ett nybygge?

Extra stämma i november/december & beslut om projektet

När vi har fått offerter och även gjort en kalkyl för hur mycket vi kan sälja lägenheterna för så kommer vi att hålla en extra stämma. Medlemmarna får då rösta om vi ska genomföra byggprojektet eller stoppa där vi är. Styrelsen kan inte ensamma ta detta beslut eftersom det rör en stor förändring av föreningens egendom och med stor ekonomisk påverkan.



Inhägnad gård...!

Intresset för att använda våra utemöbler och att ex. sitta och sola, koppla av eller dricka kaffe har varit stort i sommar. Samtidigt har vi märkt att vår grönyta är en genomgång (för gående och cyklande) och även för de som inte bor i föreningen.

En lösning på detta kan vara att spärra av den norra sidan av grönytan (stängsel plus växter) och samtidigt göra i ordning genomgången i häcken till grannföreningen med plattor och ev. en båge så att passage där blir möjlig men inte inbjuder till onödigt genomgång och definitivt inte med cykel.

Även ingången till ytan från söder tänks inramad med växter/staket eller liknande för att markera föreningsmark och inte kommunal d:o. Kostnaden för detta projekt bedöms inte bli stor men det kan skapa mer trivsel och ger möjlighet att få *en grön och lugn oas!*

Vi återkommer med ett mer tydligt förslag och skisser.

