

LöparNYTT

MEDLEMSINFORMATION FÖR BOENDE I
BRF LÖPAREN NR 1 I TRÅNGSUND

Föreningsstämma 22 februari - frågor som berör din ekonomi

Tillsammans med detta nummer av LöparNYTT delas även kallelse/dagordning ut för årets föreningsstämma. För att spara pengar och miljö har styrelsen beslutat att inte trycka upp årsredovisningen och dela ut denna, istället finns den att ladda ned från föreningens hemsida www.loparen1.se samt att den kan skrivas ut hos styrelsen på ordinarie mottagningstider.

Årets stämma kan vara det den viktigaste på länge att delta på. Styrelsen upplåter nämligen till stämman bla. att besluta om framtiden för föreningens bastu; ett beslut som kommer få ekonomiska konsekvenser för alla medlemmar. Till mångt och mycket handlar det om huruvida medlemmarna vill låna pengar till att bygga en ny bastu, något som uppskattningsvis kommer öka månadsavgiften med ca 50kr/månad (för en 2:a på 57m²). Se kallelsen med bilaga för mer info.

Pågående projekt

Planering och upphandling av årets 2 stora projekt (tak & dränering) fortlöper. Först på tur ligger arbetet med att byta ut våra läckande tak, samt tilläggsisolera. Efter utvärdering av inkomna offerter visar det sig bli ett dyrare projekt än tänkt. Styrelsen uppskattar nu projektet till ca 4,5mkr. Hela beloppet kommer att behöva finansieras via banklån och arbetet beräknas kunna starta i april.

Det finns extra förråd att hyra!

Det finns extra förråd utspridda i föreningen i storlekar mellan 2-8m² som är lediga att hyra för medlemmar såväl som för externa. Uthyrning av förråd är en viktig intäktskälla för föreningen, och de hyrs ut till en kostnad som är ca 1/4-del av motsvarande förråd på Shurgard. Därför, om du eller någon du känner har behov av ett förråd till bra pris så kontakta styrelsen! Följande är lediga:

Adress	Storlek	Hyra	Typ av förråd
Tornslingan 1	3,1m ²	208kr/mån	Nätförråd i skyddsrum
Tornslingan 1	3,1m ²	208kr/mån	Nätförråd i skyddsrum
Tornslingan 1	6,3m ²	422kr/mån	Nätförråd i skyddsrum
Tornslingan 1	6,3m ²	422kr/mån	Nätförråd i skyddsrum
Tornslingan 5	8,0m ²	536kr/mån	Eget rum med dörr
Springarvägen 7	8,0m ²	536kr/mån	Eget rum med dörr
Springarvägen 11	1,8m ²	121kr/mån	Eget rum med dörr

Träffa styrelsen - måndagar jämna veckor 19.00 - 19.30

Måndagar under jämna veckor bemannar representanter från styrelsen föreningens kontor i källaren på Tornslingan 3. Om du har några frågor eller funderingar kring ditt boende är du välkommen dit. Kanske har du förslag till förbättringar styrelsen kan göra i föreningen, eller så kanske du rent av är intresserad av att själv gå med i styrelsen?

Den kommande tiden är kontoret bemannat 8 februari, 7 mars & 21 mars. 22 februari utgår då föreningsstämman hålls den kvällen, men det finns möjlighet att prata med styrelsen även då.

BRF LÖPAREN NR 1
TORNSLINGAN 3 NB
142 61 TRÅNGSUND

Styrelsen: styrelsen@loparen1.se
Felanmälan: 08-744 44 33
Ekonomi: 0771-722 722

BRF Löparen nr 1 i Trångsund

Kallelse och dagordning för ordinarie föreningsstämma

Datum: 2016-02-22

Tid: 19.00 (avprickning 18.45, ta med ID-kort)

Plats: Föreningslokalen, Tornslingan 3

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
13. Beslut om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleant

I kostnadsbesparingssyfte föreslår styrelsen ett byte av revisionsbolag; Från PwC till Handenrevisorerna. Kostnaden går från ca 27.000kr till ca 17.000kr per år.

Förslag till beslut:

att välja Handenrevisorerna som revisor

17. Val av valberedning
18. Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av föreningsmedlem anmält ärende

18.1 Avveckling av matkällare

I föreningen finns ca 100m² utrymme i källarplan som idag är matkällare. Alla lägenheter har varsin. Styrelsen har uppmärksammat att endast en liten minoritet av dessa nyttjas, och istället för att användas för att förvara skafferivaror och dylikt verkar det snarare som att matkällarna har blivit ett allmänt skrotupplag. Styrelsen föreslår nu stämman att matkällarna ska avvecklas för att kunna disponera dessa utrymmen till andra saker som ger medlemmarna mer nytta.

Förslag till beslut:

att matkällarna avvecklas och att styrelsen får i uppdrag att förädla utrymmena

18.2 Bastulokalens framtid

I bilaga till denna dagordning finns underlag på vad som kan göras med den nuvarande bastulokalen. Styrelsen önskar att stämman tar beslut om vilket alternativ man ska gå vidare med.

Förslag till beslut:

att välja något av alternativen i bilagan och att styrelsen får i uppdrag att genomföra det

19. Avslutande

BRF Löparen nr 1 i Trångsund

Underlag till beslut om bastuns framtid

Bilaga till kallelse/dagordning för föreningsstämma 2016

I augusti 2015 genomfördes en besiktning av bastulokalen för att undersöka de mögelproblem som hade upptäckts. Besiktningen kunde konstatera höga fukthalter i väggar och tak med kraftig mögelpåväxt i delar av lokalen. Innan åtgärder hann sättas in blev det tyvärr ett stopp i avloppsstammen under bastun vilket resulterade i en översvämning av hela lokalen. Sedan dess har bastun varit avstängd.

För att kunna nyttja lokalen behöver ytskikten samt innerväggar rivas och man börjar om från grunden, något som kommer kosta mycket pengar. Av den anledningen vill styrelsen att stämman tar ställning till vad som ska göras med lokalen. Styrelsen har tagit fram några olika förslag på vad lokalen kan användas till, samt vilka ungefärliga kostnader de för med sig.

Oavsett alternativ kommer nuvarande ytskikt, innerväggar mm rivas ned till betong först, kostnad för vilken inte är med i den grova kalkylen på nästa sida. Då föreningen inte har likvida medel för att genomföra byggnationen kommer hela summan att behöva finansieras genom banklån.

Alternativen är:

1. Bygg ny bastu
2. Bygg en övernattningslägenhet
3. Bygg ett gym
4. Hyr ut lokalen som förråd

Se nästa sida för en grov uträkning av kostnaderna för de olika alternativen.

Sammanfattning

Det är trevligt med gemensamhetslokaler, men som uträkningen på nästa sida visar är det inte gratis. I dagsläget nyttjas våra gemensamhetslokaler endast av några få, och en investering nu kommer föreningen att behöva betala för under många år. Att få fler medlemmar att nyttja gemensamhetslokalerna skulle dock kunna ske om man nu gjorde någonting nytt och fräscht.

För en 2:a om 57m² blir kostnaden per år för de olika alternativen följande:

- | | |
|---------------------------|---|
| 1. Bastu: | -560kr/år |
| 2. Övernattningslägenhet: | -310kr/år (samt 300kr/natt vid nyttjande) |
| 3. Gym: | -490kr/år |
| 4. Förråd: | +160kr/år |

En omröstning på stämman får visa vilket alternativ som skall genomföras.

1. Bygg ny bastu

En ny bastu beräknas komma att bokas ca 150 gånger per år. Under första halvan av 2015 var det 14 av 96 lägenheter som hade använt bastun. 4 lägenheter stod för 75% av bokningarna.

Byggkostnad: 250.000kr

Förlorad hyresintäkt: 15.264kr/år (alternativkostnaden för att hyra ut som förråd)

El/vatten: 1.500kr/år

Räntekostnad: 10.000kr/år (4%)

Städning: 6.000kr/år

Om bastun skrivs av på 10-15 år blir den totala kostnaden ca 578.000 - 742.000 kr. Utslaget per lägenhet betyder det en avgiftshöjning om ca 43-50kr/månad (för en 2:a på 57m²) för att finansiera bastun.

2. Bygg en övernattningslägenhet

En övernattningslägenhet uppskattas skulle kosta ungefär lika mycket som en bastu att bygga. För övernattningslägenheten anser styrelsen att ca 300kr/natt skulle tas ut i hyra. Att döma av liknande föreningar med övernattningslägenhet uppskattas att den skulle bli uthyrd 100 nätter/år.

Byggkostnad: 250.000kr

Förlorad hyresintäkt: 15.264kr/år (alternativkostnaden för att hyra ut som förråd)

El/vatten: 1.000kr/år

Räntekostnad: 10.000kr/år (4%)

Städning: 6.000kr/år

Administration: 6.000kr/år

Om övernattningslägenheten skrivs av på 10-15 år blir den totala kostnaden ca 633.000 - 824.000kr. Från detta dras hyresintäkterna om 300.000 - 450.000kr bort. Utslaget per lägenhet betyder det en avgiftshöjning om ca 22-29kr/månad (för en 2:a på 57m²) för att finansiera övernattningslägenheten.

3. Bygg ett gym

Byggkostnad: 100.000kr

Utrustning: 150.000kr (maskiner, reparation och service av maskiner)

Förlorad hyresintäkt: 15.264kr/år (alternativkostnaden för att hyra ut som förråd)

El/vatten: 1.000kr/år

Räntekostnad: 4.000kr/år (4%)

Städning: 6.000kr/år

Om gymmet skrivs av på 10-15 år blir den totala kostnaden ca 513.000 - 644.000 kr. Utslaget per lägenhet betyder det en avgiftshöjning om ca 37-45kr/månad (för en 2:a på 57m²) för att finansiera gymmet.

4. Hyr ut lokalen som förråd

Föreningen hyr i dagsläget ut några större lokaler som förråd. För 2016 är kvadratmeterhyran ca 67kr/månad. Om bastulokalen skulle hyras ut som förråd skulle föreningen få in ca 15.264kr/år om den är uthyrd hela tiden. Det skulle betyda ett överskott om ca 13kr/månad per lägenhet (för en 2:a på 57m²).