

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Vanliga frågor inför försäljning av en bostadsrätt

(Skriven av Anders B, uppdaterad 20160707, 20170314, 20170317, 20170419, 20170530, 20170918, 20171117, 20180413)

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 156 bostadsrätter och tre kommersiella lokaler. Föreningen äger marken där byggnader, bilparkering och trädgård finns.

Månadsavgifter

Inga planerade avgiftshöjningar i dagsläget, men månadsavgifterna kommer att öka framöver, se årsredovisning 2015 & 2016. Båda åren har mindre förluster samt att år 2017 har en mindre vinst pga. färre vattenskador & en varm vinter-höst. Ökningen kommer att ske pga.

- föreningen har de lägsta räntor någonsin år 2015 med 130 kkr och år 2016 67 kkr. Som jämförelse gav samma lånebelopp år 2008 räntekostnaden 925 kkr. Samtliga lån med rörlig 3-månaders ränta. Räntenivån kommer rimligtvis att öka så småningom.
- Driftskostnaderna ökar med ca 0.5-1 % per år, ex. VA-avgiften ökar med ca 5 % per år, fjärrvärmen sänktes ovanligt nog år 2017 med 0.5 % för effektdel & energidel. Köpt administration ökar varje år med ovan uppskattad ökning. El köps via rörlig taxa.
- Kostnaden för värmeförbrukningen varierar med 100 kkr mer för en vinter med 5 grader kallare än normalt, och 100 kkr lägre för en vinter med 5 grader varmare än normalt. År 2015 hade vi en halvvarm vinter och år 2016 en normal vinter.
- Föreningen använder K3-redovisningsmetod och gör avskrivningar även för underhållsarbeten (investeringar som ersätter tidigare helt avskrivna investeringar), dock som komplement, att en del underhåll finansieras via avsättning till underhållsfond.
- Kommande arbeten med både underhåll och nyinvestering kommer att kräva utgifter på ca 20 mkr under 5 år. Likviditeten är 2017-12-31 ca 9.4 mkr, 30 april 2018 sker en extraamortering med ca 2 mkr. I femårsprognosen märks att 5 mkr behöver lånas omkring år 2021 för att återlägga de 2 mkr som extraamorteras 2018 samt för finansiering av samtliga renoveringar & investeringar. Underhållsfonden är vid slutet år 2017 ca 10.5 mkr, en del av fonden, kommer att användas för 20 mkr-arbetena.

I bostadsrättens årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, el till gemensamma delar, medlemsavgift till HSB Gbg, yttre fastighetsskötsel, administration för föreningen och vissa TV-kanalsavgifter. Bostadsrättshavarna betalar var för sig elabonnemang och elförbrukning för lägenheten, renoveringar i lägenheten och Internet-avg. 100 kr/mån (anslutningsavgift 500 kr) via separat Internet-avtal med föreningen.

Kommande större underhåll och nyinvesteringar

Kommande större arbeten med både underhåll och nyinvestering under ca 5 år är bl.a.

- 1 Kulvertbyte Eklandag. – Lindströmsg. och en mindre omläggning av stamavlopp ut från byggnaden Eklandag. till kommunens huvudnät sker år 2018.
- 2 Ombyggnation av 23 bilplatser och utökning med sex st., sker år 2018-2019.
- 2.5 I samband med bilplatsombyggnad även ändring och nyplantering mm. av trädgård söder om och östra sidan av Lindströmsg, söder om och västra sidan av Eklandag., dvs. trädgårdsarbete för egen mark omkring Lindströmsg.
- 3 Byte av avloppsrör i byggnaden Gibraltarg., upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumbstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg

Eklandagatan 67 B
412 61 GÖTEBORG

Tel. 031-710 3600

<http://www.johanneberg.com>

E-post: styrelse1936@johanneberg.com

Org. nr 757200-8865

Plusgiro 85 31 48-5

Bankgiro 596-5926

Vanliga_frågor_fsj-Brf1936.docx

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattat tidigast år 2020.

4 Byte av avloppsrör i byggnaden Eklandag., både under källargolv och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumbstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och ventilationskanalsstam. Allt sker uppskattat tidigast år 2020.

5 Byte av avloppsrör i byggnaden Lindströmsg., både under källargolv och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumbstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- & varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattningsvis tidigast år 2020.

6 Byte radiatorer och troligtvis även rörstammar upp i lägenheter för värmerör samt avstick i lägenheter för värmerör. Tilluft via hål i fasad och luft strömmar genom radiatoren för vardagsrum (2 hål) och ett hål sovrumbstak. System Thermopanel med tilluftsdon Air. Sker uppskattningsvis tidigast år 2020.

7 Fasadenovering med troligen att fibercementskivor sätts på fasaden, istället för rengöring och målning. Uppskattningsvis tidigast år 2020.

8 Om fibercementskivor sätts på fasaden installeras nytt TV (koaxial)- och datanät (cat 7).

9 Utbyte av isolering och terrassgolv samt staket terrass och balkonger. Uppskattningsvis tidigast år 2020.

10 Byte av låssystem för gemensamma utrymmen sker år 2018.

Utredning pågår avseende nya avloppsstammar i punkt 3-5 ovan. För tvårummare blir det troligen en avloppsstam i kök, där avstick för ovanliggande badrum sker, via vinkeln tak - vägg i sovrumbstak mot vardagsrum, översta lgh får ingen låda i sovrumbstaket. För enrummare byte av stam i kök med för vissa enrummare påkoppling bad till köksstam och stam i badrum blir överflödig (21A-E, 67A). För tvårumslägenheter blir alla badrumsstammar obsoleta.

Utgiften bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning) och byggnadstillgång samt kostnadsförs och värdeminskas via avskrivning och samt för vissa åtgärder även via underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond.

Punkt 2 finansieras via bilplatsavgifter (kostnadsförs som en avskrivning och tillgång) och delvis som underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond. Punkt 3-6 bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning).

Ett exempel. Vad som sker med kostnaden avskrivning är att den gamla avskrivningen upphör för ROT-avlopp från år 1983 när röret byts år 2020 samt att en ny avskrivning ersätter den gamla. Den nya avskrivningen fördelar troligen över 80 år då rostfria rör kommer användas. Skillnaden i kostnad blir inte så stor då den gamla ROT-röret skrivs av över 36 år (upphör år 2019) och den nya över 80 år (start 2020). Föreningen gör f.n. avsiktligt extraavskrivningar för ROT-delar, den större delen av avskrivningar som finns f.n. är för bostäderna från ROT-renovering år 1983, vissa avskrivningar är för kommersiella lokaler och ej ROT-delar. Dessa ej

HSB:s Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

ROT-avskrivningar hänförs till byggnadstillgångar som inte kommer att bytas ut år 2020. De är insatta i byggnaderna åren 1999-2008.

Uppskattad kötid till 28 egna bilplatser

Kötid är f.n. ca 2 år för 28 egna bilplatser. Avgift 250 kr/mån. Kötid beror på om de som har platser flyttar, vanligen 2-3 platser blir lediga varje år.

Bostadsrättshavarens renovering av egna lägenheten

Tillstånd fordras alltid för all renovering. Tyvärr har det gjorts mängder av felaktiga renoveringar, bl.a. felaktiga installationer av fläktar i kök och igenbyggnad av ventilation i kök samt ej korrekta renoveringar av badrum. Med fel menas framförallt, att Boverkets byggregler inte följs samt i vissa fall att olika kvalitetsnormer inte följs som Byggkeramikrådets branschregler och VVS-branschens Säker Vatten Installation.

Vid renovering av kök och badrum är det mycket viktigt att kontakta föreningen i god tid innan arbeten påbörjas. Både kök och badrum påverkas av kommande avloppstambyte och byte av ventilationskanal.

Vid badrumsrenovering av badrum från år 1983, badrum med plastmatta. Bostadsrättsföreningen utför och betalar som mest 20 400 kr inkl. moms för följande:

- För bortmontering och återmontering av radiator, inkl. nya kromade rör,
- Reparation av bakomvarande väggar och underliggande golv,
- Uttorkning av betongbjälklag och vägg.
- Byte av golvbrunnar installerade år 1983, föreningen betalar kostnaden för installation av en ny golvbrunn samt uppspackling av golv förläggning av klinker.
- Rese- och transportkostnader upp till 2 500 kr inkl. moms samt
- Byggavfallshantering inkl. borttransport och deponi upp till 1 500 kr inkl. moms.

Gemensamhetslokal Gillestuga

En Gillestuga finns för ca 20 personer. Avgift, första dygnet 300 kr därefter 150 kr per dygn.

Andra avgifter

Överlåtelseavgift betalas av säljare, 2,5 % av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift 1 % av prisbasbelopp, betalas av bostadsrättshavaren. Aviseras av HSB Göteborg.

Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

Föreningen följer rättspraxis enligt hyresnämnderna i Sverige.

Medlemskap

Föreningen tillåter delade medlemskap, alla delägare behandlas lika och anses bo eller kunna bo i lägenheten. Juridiska personer accepteras inte som medlemmar.

I området Johanneberg

Göteborg stad kommer att öppna upp Eklandag. för trafik förbi föreningens södra gavlar västerut genom CTH. Detta ger väsentligt ökad trafikmängd för södra delarna för byggnaderna Eklandag. och Lindströmsg. samt till viss del även för Gibraltarg. Detaljplansändring är gjord, kommunkonsult har besökt lägenheter för ljudbedömning i sep. 2016.