



Kapellets INFORMATIONSBLAD

November 2022

Medlemmar i Kapellet!

Som ett komplement till övrig föreningsinformation såsom hemsidan och årsstämma mm avser styrelsen att några gånger om året ge ut detta informationsblad. Vi kommer att berätta om genomförda och planerade aktiviteter och föreningens ekonomi.

Har ni några frågor eller synpunkter är ni naturligtvis välkomna att kontakta oss i styrelsen eller maila till brfkapellet@gmail.com.

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god och ett sätt att visa detta är att använda sig av några nyckeltal som är vanliga när det gäller bostadsrättsföreningar:

Belåning

Typ av nyckeltal	Kapellets värde	Generell bedömning
BELÅNING Långfristigskulder/total bostadsyta	5 078 kr per kvm	Under 5 000 kr är mycket bra. Över 10 000 kr är för högt.
RÄNTEKOSTNADER Räntekostnader/nettoomsättning	12,6 %	Under 20 % är bra, över 40 % är en varning
UNDERHÅLLS- o AMORTERINGSUTRYMME Reparationer, periodiskt underhåll, avskrivningar och årets resultat/nettoomsättning	40,9 %	Över 30% är bra, får inte vara negativt.

En annan avgörande faktor är räntan för våra lån. Våra lån bundna under flera år. Det första som förfaller och ska villkorsändras är på 6,7 miljoner och det sker i februari 2025. Fram till dess påverkas vi alltså inte av räntehöjningar på befintliga lån. Dock räknar vi med en högre ränta för det lån vi måste ta vid stamreningen under 2023.

Vi har en 10 årig underhållsplan som uppdateras årligen.

I budgetarbetet för 2023 har styrelsen valt att inte göra några avgifts- och hyreshöjningar. Osäkerheterna är dock stora m.h.t. omvärldsläget, den höga inflationstakten, de ökade energikostnaderna och inte minst utvecklingen på räntemarknaden.

Dessa osäkerheter innebär att styrelsen kan komma att genomföra avgifts- och hyreshöjningar senare under 2023.

Verksamhet 2022

Utöver den löpande verksamheten har flera projekt genomförts.

- Byte av alla fönster och balkongdörrar har genomförts till en kostnad av ca: 2 500 000 kr som blev lägre än vad som budgeterats
- Lagning av putsskador har genomförts på fasad och i föreningens trapphus till en kostnad av ca: 130 000 kr
- Föreningens skyddsrum har utretts avseende dess status. Åtgärder har därefter vidtagits för att möjliggöra ett iordningsställande som föreningen är skyldig enligt lag att kunna genomföra. Åtgärderna har kostat föreningen ca: 100 000 kr
- Genomgång och uppmärkning av elanläggningen har genomförts till en kostnad av ca: 30 000 kr
- Hälften av brandsläckarna har bytts till en kostnad av ca: 10 000 kr

Underhållsplan 2023-2032

Under perioden 2023-2032 planeras åtgärder till en bedömd kostnad av ca: 10 miljoner kr. Nedan redovisas de större åtgärderna.

2023: Renovering av de vertikala avloppsledningarna. Genom att välja detta sätt för vår stamrenovering kommer det inte behövas någon åverkan på befintliga badrum. Men man kommer behöva stäng av vattnet när renoveringen genomförs och det innebär att vi kommer se till att det finns tillgång till toaletter och vatten på gården.

2024: Utvändiga entrédörrar med automatisk dörröppning. Modernisering/Byte av hissarna.

2028: Byte av lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar. Trapphus renovering och förändring av posthantering.

2032: Rivning av befintlig puts samt ny puts på samtliga hus.

Kjell Rosenqvist
Ordförande

Lena Lindqvist
Sekreterare