

0733 90 56 24
08 588 85 840

Informationsbrev september 2018

Högt betyg från Allabrf.se

Alla bostadsrättsföreningar rankas av Allabrf.se. Vår bostadsrättsförening har fått betyget A+ vilket är det näst högsta betyget som ges av Allabrf.se. Skalan går från C upp till A++. Betyget baseras på vår årsredovisning för 2017. Förra året hade vi betyg A. Det är endast en förening utöver vår som har betyget A+ i Blackeberg och ingen förening har fått högre betyg. Läs gärna mer på <https://www.allabrf.se/brf-smalanningen-3-bromma>.

Samarbete med andra föreningar

Vi har påbörjat samarbete med närliggande bostadsrättsföreningar. Syftet är att vi ska kunna dra nytta av varandras kunskaper och erfarenheter. Vi vill bli jämföra våra leverantörer, vilka fungerar bra och vilka fungerar mindre bra? Vad har andra föreningar gjort som är bra och vad kan vi lära av varandra? Vi har börjat med Skärkarlen 6 och har träffat dem en gång och planerar nytt möte med dem efter årsskiftet. Vi har även kontaktat Blå gården.

ComHem

Vårt nya gruppavtal med ComHem börjar gälla från 1 oktober. Då ingår basutbud för tv, bredband 100 Mbit, telefon & tryggsurf. Du betalar alltså ingenting själv för det som ingår. Vill du ha ett större utbud eller snabbare bredband får du det till ett fördelaktigt pris, men du måste betala mellanskillnaden.

Information till dig som uppgraderats till 150 Mbit av ComHem före gruppavtalsstarten: Vi rekommenderar att du kontaktar ComHem, du har rätt att återgå till 100 Mbit om så önskas. Kostnaden för 100 Mbit-tjänsten kommer ju fortsättningsvis att belasta föreningen. Telefonnumret till ComHems kundtjänst för gruppavtal är 0775-17 17 20. Skulle du inte bli nöjd med hjälpen går det bra att skicka ett mail till vår kontaktperson på ComHem, Lars Carlberg lars.carlberg@comhem.com. Uppge då ditt namn och din adress.

Höststädning

Höstens städning kommer att äga rum den 13:e oktober. Mer info kommer.

Städning

Tyvärr är vi inte nöjda med vårt nuvarande städbolag som städar våra trapphus. Fastighetsgruppen har tagit in offerter från flera firmor. När vi gått igenom dem så kommer vi byta städbolag.

Parkeringar

Vi har 13 stycken parkeringsplatser i föreningen. Restate håller i uthyrningarna och kölistan, kontakta dem om ni vill ställa er i kön. Det är inte tillåtet att hyra ut i andra hand.

0733 90 56 24
08 588 85 840

Visa hänsyn

Alla uppmanas att visa hänsyn till sina grannar. Våra ordningsregler talar om vad som gäller. När det gäller tvättstugorna är det viktigt att hålla rent samt att bara tvätta det som är tillåtet i maskinerna. Vi behöver även ta hänsyn till de som bor ovanför tvättstugorna genom att inte släpa tvättkorgarna eller dröja kvar efter tvättiden är slut.

Styrelsen

I oktober kommer styrelsen ha en halvdags visions workshop då vi ska blicka framåt. Våra styrelsemöten har alltid en väldigt lång agenda med många akuta ärenden därför känner vi ett behov av att avsätta tid för att kunna lägga upp en mer långsiktig plan framåt.

Grannar

Vi gratulerar Karin som fyllde 100 år i augusti. Stort Grattis!

Tomträtt

Eftersom frågan kom upp på årsstämman så har styrelsen ånyo tittat på förutsättningarna för att friköpa vår tomträtt.

Lite kort bakgrund om tomträttsavgäld:

Marken som vår fastighet står på ägs av Stockholms stad. Den yta vi hyr är 13000 kvm varav den bebyggda ytan är 11860 kvm. Hyran, den sk tomträttsavgälden, är 531172 kr/år. Avgälden är fast så länge som avtalet löper och vårt avtal går ut den 30/9 2020. De avgälder som kommer att gälla är redan beslutade av Stockholms stad och räknas per BTA (bebyggda ytan). Se länk nedan. Blackeberg tillhör "Övriga västra ytterstaden" och vi skulle därför få en avgift på 49 kr/BTA. Med total BTA på 11860 kvm skulle det innebära att vi får en ny avgäld på 581140 kr/år fr o m 1/10 2020. Alltså höjning från 531172 kr till 581140 kr, dvs ca 9%.

<https://insynsverige.se/documentHandler.ashx?did=1881058>

Ev friköp:

Om föreningen skulle vilja friköpa tomträtten så är det markens taxeringsvärde som nästan alltid är det friköpspris som gäller. Vårt taxeringsvärde för marken är 44 753 000 kr år 2018.

Slutsats:

Relaterar man priset för friköp till den fastställda avgälden på 49 kr/BTA så kan man säga att vi, om vi behåller tomträttsavtalet, betalar vi en räntekostnad på 1,29% (581140/44753000). Baserat på detta känns valet lätt att ligga kvar åtminstone under nästa 10-årsperiod (går att friköpa även under avtalstiden). Att friköpa tomtens idag och ta lån på hela summan skulle ge en mycket högre kostnad och det är inte ens säkert att vi skulle få lån på hela beloppet. En långsiktig ränta bör kalkyleras med 3-6%.

Styrelsens slutsats blir samma som tidigare, dvs att friköp inte är intressant nu men eventuellt i framtiden. Om vi kan sälja av ett antal hyresrätter som leder till överlikviditet är friköp ett alternativ som ska jämföras med övriga eventuella projekt. Styrelsen kommer att hålla frågan aktuell och ha tät dialog med Exploateringskontoret om ev friköp av tomtens i framtiden. Vid varje ny information i frågan kommer det att informeras om detta i informationsbrevet.

Allt gott, Med Vänlig Hälsning Styrelsen