

*Hjärtligt välkomna  
till  
Informationsmöte  
för  
RB Brf Ladusvalan i Lund*



# Hållpunkter

- Polisen - Informera om trygghet
- Porttelefoner
- Budget år 2010
- Planerat underhåll år 2010
- Presentation av ny förvaltning år 2010
- Fastighetsförsäkring
- Lägenhetsregister
- Miljö
- Föreningen fyller 20 år 2010
- Frågor



# Polisen - Informera om trygghet



# Porttelefoner i låghusen

Då det skall installeras nya porttelefoner i bostadsföreningen vill vi härmed meddela att arbetet med detta startar Ons 11/11.

Vi beräknar vara klara i slutet av December!

Under denna period kommer det att förekomma en del oljud, framför allt i trapphusen.

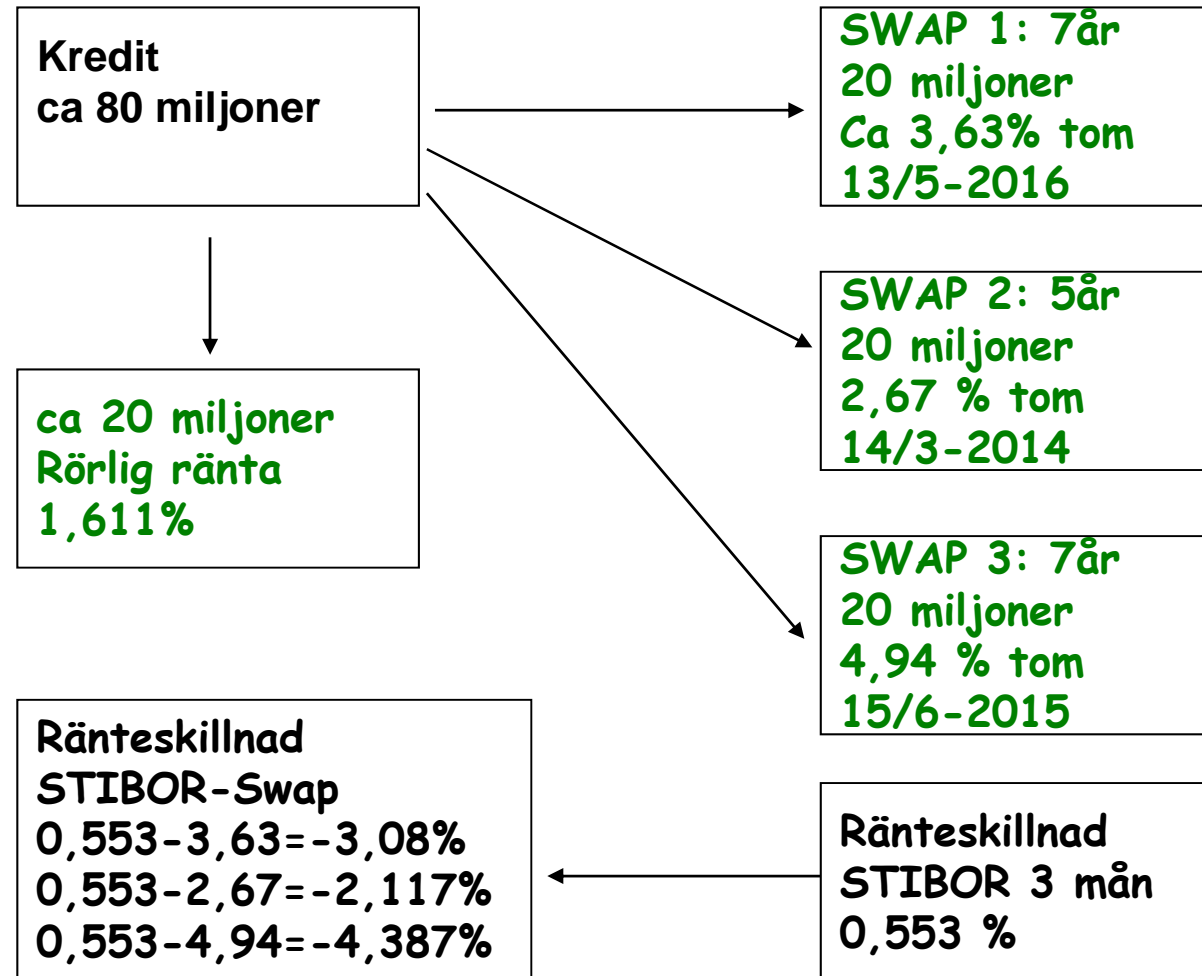
Vi hoppas ni har överseende med detta!

Vi kommer även under denna period att behöva få tillgång till lägenheterna, när detta skall ske kommer vi att meddela alla berörda med lappar minst 1 vecka innan tillträde är aktuellt.

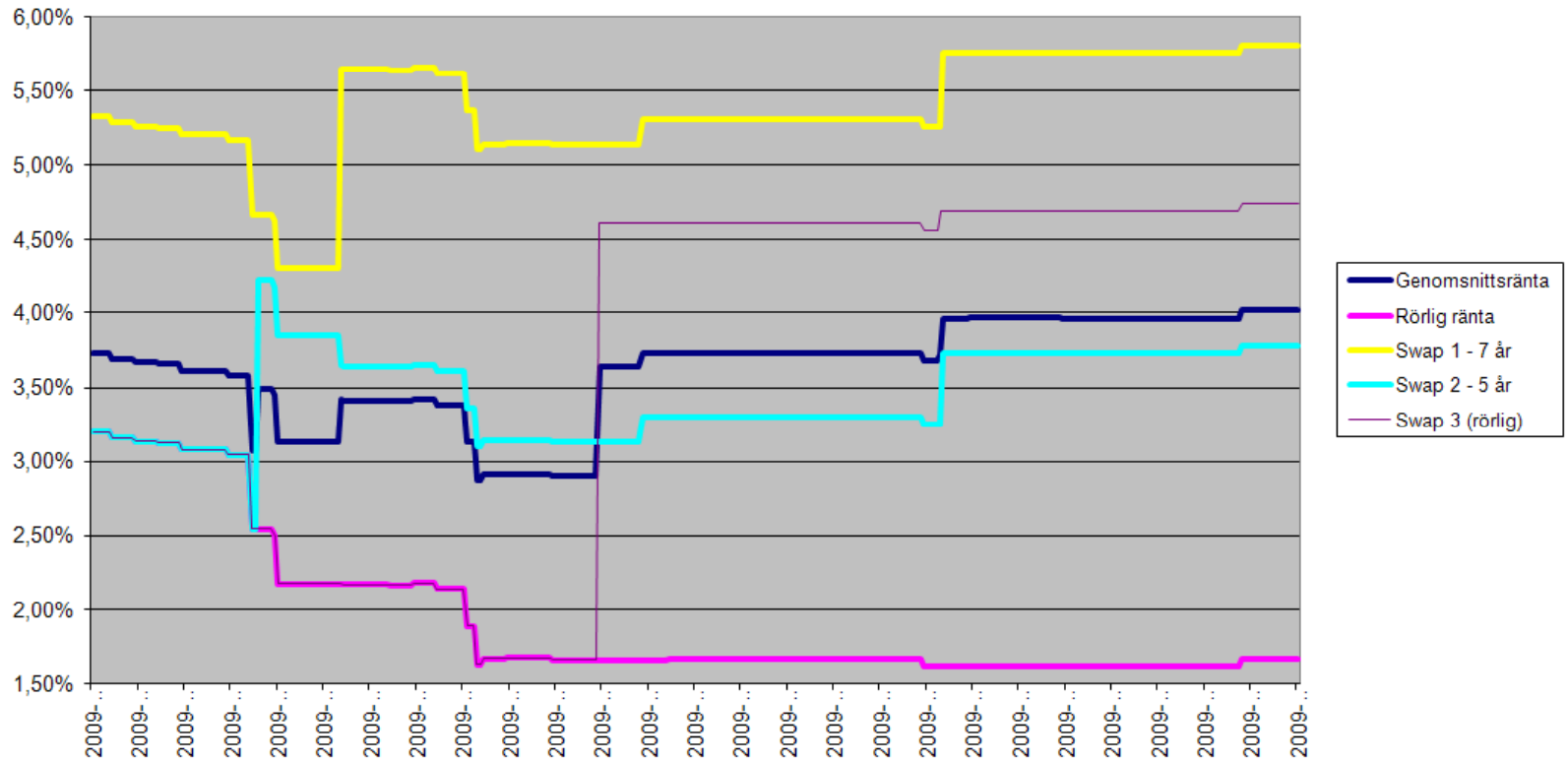
# Budget år 2010

- Ingen avgiftsförändring
- Försiktig ränte bedömning
  - Första halvåret rörlig ränta 1.67%
  - Kvartal 3 rörlig ränta 2%
  - Kvartal 4 rörlig ränta 2,5%

# Våra bostadslån idag 2009



**Ränta dag för dag år 2009**  
**Genomsnittsränta 3.63%**



# Budget 2010 -intäkter

<u>Kontotext</u>	<u>2010</u>	<u>2009</u>	<u>2009</u>	<u>Del i %</u>
<b>INTÄKTER</b>				
Avgifter Bostäder och lokaler	7 007 400	7 007 392	7 045 839	84,5%
Bränsleavgifter bostäder	1 023 800	1 023 800	1 028 458	12,3%
Hyror garage, p-platser mm	241 427	256 087	253 789	2,9%
Ränteintäkter och andelsutdelning	21 100	74 550	23 672	0,3%
Övriga Intäkter	3 500	3 500	2 526	0,0%
<b>Summa intäkter</b>	<b>8 297 227</b>	<b>8 365 329</b>	<b>8 354 284</b>	<b>100,0%</b>



# Budget 2010-driftkostnader

## DRIFTKOSTNADER

Fastighetsskötsel	953 750	980 761	910 910	12,4%
Besiktningar	11 166	43 281	43 448	0,1%
Snöröjning	185 066	69 288	179 699	2,4%
Reparationer	200 000	200 000	250 255	2,6%
Underhåll	0	0	192 506	0,0%
EI	105 491	114 170	94 172	1,4%
Fjärrvärme	1 047 779	1 041 839	822 316	13,6%
Vatten	241 922	241 922	234 115	3,1%
Renhållning	251 517	223 621	199 480	3,3%
Fastighetsförsäkring	44 658	34 705	37 955	0,6%
Skötsel samfällighet	57 200	52 000	52 000	0,7%
Fastighetskatt	142 884	129 600	282 756	1,9%
Kabel-TV & Bredband	105 966	100 663	103 888	1,4%
Förbrukningsmaterial	50 000	25 000	60 829	0,6%
Övriga kostnader	73 547	45 822	83 318	1,0%
Revisionsarvoden, externt	15 000	11 250	11 750	0,2%
Förvaltning Riksbyggen	362 738	202 082	307 057	4,7%
Personalkostnader	66 722	67 616	64 943	0,9%
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>3 915 406</b>	<b>3 583 619</b>	<b>3 931 397</b>	

# Budget 2010 - kapitalkostnader

## KAPITALKOSTNADER

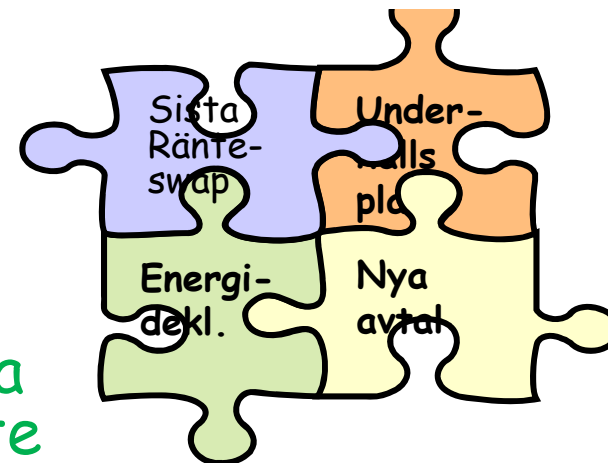
Amortering fastighetslån	500 000	500 000	500 000	6,5%
Avskrivningar	73 400	73 400	73 400	1,0%
Räntor fastighetslån	3 212 152	3 870 607	2 896 845	41,7%
Övriga Finansiella kostnader	1 000	500	468	0,0%
<b>Summa kapitalkostnader</b>	<b>3 786 552</b>	<b>4 444 507</b>	<b>3 470 713</b>	
<b>Summa kostnader</b>	<b>7 701 958</b>	<b>8 028 126</b>	<b>7 402 110</b>	<b>100,0%</b>

# Budget 2010 - Underhållskostnader

RESULTAT	595 269	337 203	952 174
<b>UNDERHÅLLSKOSTNADER</b>			
Uttag ur fond	0	0	0
Avs.till för.reparationsfond	415 023	291 949	418 495
<b>Summa underhållskostnader</b>	415 023	291 949	418 495
 Resultat efter disponering	 <u>180 246</u>	 <u>45 254</u>	 <u>533 679</u>

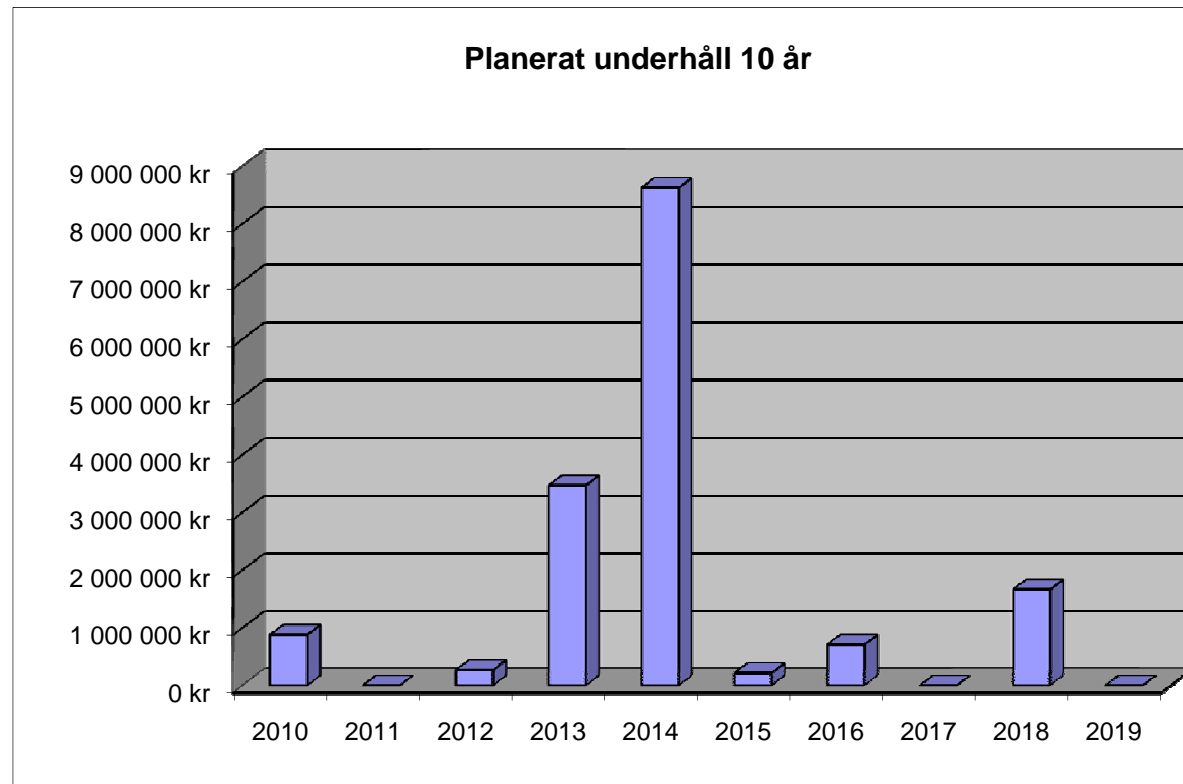
# Framtiden

- Vi räknar med att göra den sista ränteswapen under den närmaste månaden, om inget speciellt händer.
- Uppdaterad underhållsplan håller på att tas fram.
- Energideklaration ska utföras under året.
- Nya avtal på fastighetsskötsel ska tecknas under året.
- När dessa fyra saker är klara gör vi en uppdaterad långtidsprognos. Troligtvis blir inte detta klart förrän i höst och då vet vi bättre om vi kan göra ytterligare förändringar på våra avgifter.



# Underhållsplan

Planen visar på ett genomsnittligt underhållsbehov på 1.582.965 kr för de närmaste 10 åren



# Större underhållsåtgärder

## År 2010

Målning utvändigt

415 949 kr

Undercentral

234 868kr

El

220 260 kr

## År 2012

Målning invändigt

189 027kr

## År 2013

Minimaster

2 768 796 kr

Målning invändigt

187 628kr

## År 2014

Totalt

8 623 585kr

# Presentation av ny förvaltning år 2010

- Vi skickade ut till 12 olika företag om olika tjänster och fick 6 svar
- De bästa lösningen blev följande:
  - Fastighetsskötsel (vaktmästare, trappstädning, utemiljön, jour) - Riksbyggen
  - Snöröjning - Skanska Väg

# Förvaltning i föreningen

## STYRELSEN

**ANSVARAR FÖR  
VERKSAMHETEN**

## FÖRVALTARE

**Per Svensson,  
Riksbyggen**

**Ansvarar för:  
Boendefrågor,  
tekniska & juridiska  
frågor**

## AMINISTRATION

**Malin Lundin,  
Riksbyggen & RB  
EKC i Västerås**

**Ansvar för:  
Överlåtelse,  
garage, p-platser,  
månadsavgifter**

## EKONOMI

**Lena Norlund,  
Riksbyggen**

**Ansvar för:  
Ekonomi frågor**



# Förvaltning i föreningen

## FÖRVALTARE

ANSVARAR FÖR  
LÖPANDE DRIFTEN  
I FÖRENINGEN

## VAKTMÄSTARE

Dan Persson,  
Riksbyggen

## FELANMÄLAN

### JOUR

Riksbyggen

## SNÖRÖJNING

Skanska Väg

## GRÖNGRUPP

Riksbyggen ( )

## UNDERHÅLL & ENERGI

Riksbyggen

## STÄDNING

Riksbyggen ( )

# Kontaktuppgifter

- Kontaktuppgifterna finns på:
  - Hemsidan
  - Trapphusen
  - Soprummen



# Fastighetsförsäkring

- Samordnad försäkringsupphandling för 2010-2012 för Brf i Skåne
- Nytt bolag Folksam (nuvarande är Sveland)
- Pris 44.306 kr (idag 37.955kr)
- Förslaget innebär att ett kollektivt bostadsrättstillägget ingår.
- Tilläget brukar kostar ca 250kr/lägenhet/år
- Nya tilläggsförsäkring kostar ca 50-80kr/lägenhet (0,76 kr/kvm/år)

**Folksam®**

# Fastighetsförsäkring

- Dock finns två problem
  - Man bör fatta ett stämmobeslut för att teckna en kollektiv bostadsrättstillägg
- Styrelsen har valt att avvakta med bostadsrättstilläget tills vi tagit ett stämmobeslut i maj 2010.

**Folksam®**

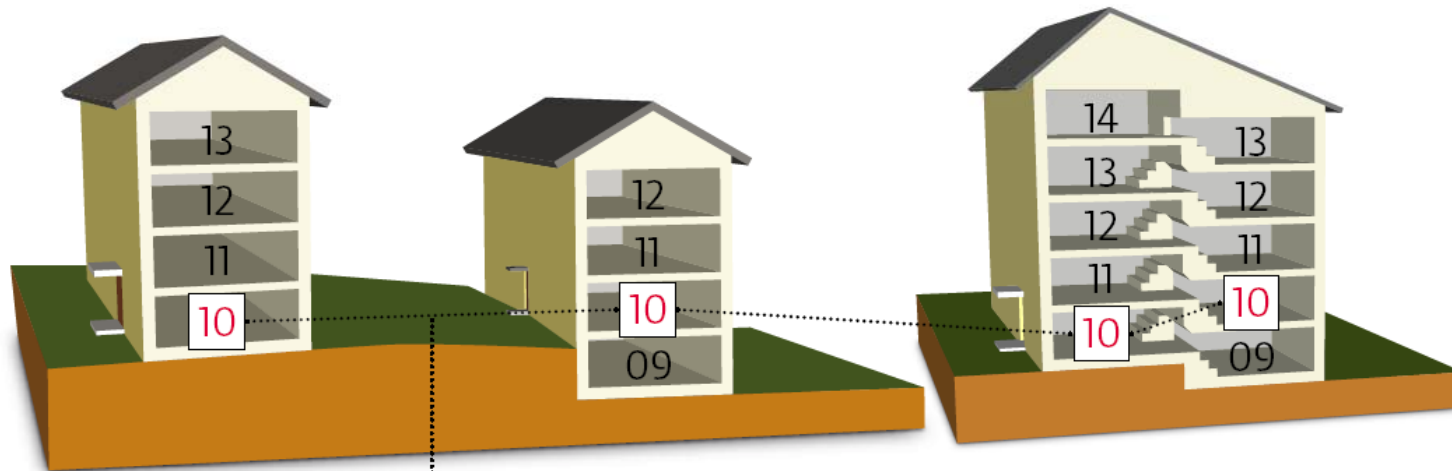
# Lägenhetsregister - Varför ?

- Riksdagen har beslutat att uppgifter om alla Sveriges bostäder ska föras in i ett lägenhetsregister.
- Med registret blir det enklare och billigare att ta fram hushålls- och bostadsstatistik.
- Statistiken används bland annat i forskning och i planeringen av vårt samhälle, t.ex. vid bostadsbyggande.
- Lantmäteriet är den myndighet som samlar in uppgifterna till lägenhetsregistret.

# Lägenhetsregister - När ?

- **År 2008-2010 Lantmäteriet samlar in uppgifter**
  - till lägenhetsregistret.
- **År 2010-2011 Skatteverket folkbokför befolkningen**
  - på bostadslägenhet i stället för, som i dag, på fastighet.
- **År 2012 Statistiska centralbyrån tar med hjälp**
  - av lägenhetsregistret och folkbokföringsregistret fram hushålls- och bostadsstatistik.
- **När lägenhetsregistret är upprättat hålls det aktuellt av kommunen.**

# Lägenhetsregister - Hur?



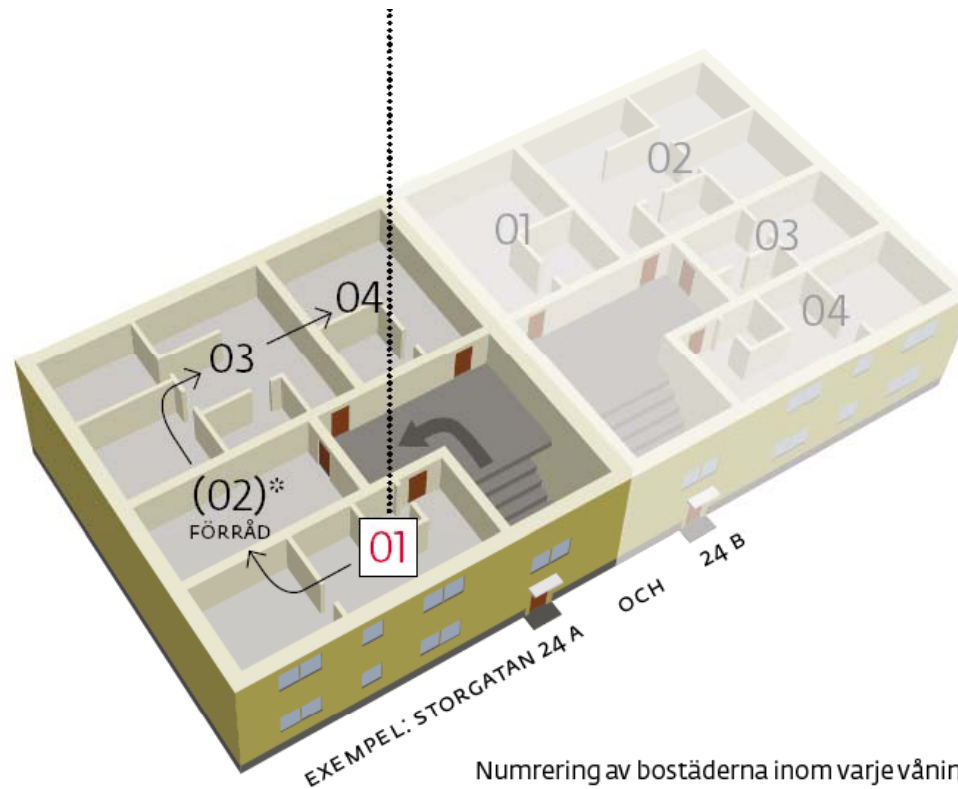
Våningsplan numreras med utgångspunkt från det våningsplan som är entréplan. Entréplanet sätts till 10. Våningar ovanför entréplan numreras uppåt med 11, 12 och så vidare.

Om det finns våningsplan med bostäder under entréplanet börjar numreringen av våningsplan där med 09 direkt under entréplanet och fortsätter nedåt med 08, 07 och så vidare. Det gäller även halvplan.

1 0 0 1

Lägenhetsnumret ska bestå av fyra siffror. De två första siffrorna anger våningsplan och de två sista siffrorna bostadens läge inom våningsplanet.

# Lägenhetsregister - Hur ?



Numrering av bostäderna inom varje våningsplan börjar med 01 för den bostad som ligger till vänster om trappan när man kommer till våningsplanet nerifrån. Numreringen fortsätter sedan medsols.

*\* För lokaler och andra utrymmen som kan byggas om till bostäder hoppar man över det lägenhetsnummer i ordningen som utrymmet skulle få och lämnar på så sätt en lucka i numreringen. Numret kommer inte att användas så länge utrymmet är något annat än en bostad.*



# Lägenhetsregister - Info

- När lägenhetsregistret är upprättat för hela landet kommer Skatteverket att ändra i folkbokföringen så att du blir folkbokförd på den lägenhet där du bor, istället för, som idag, enbart på fastigheten.
- Detta beräknas ske med början år 2010. Om du innan dess flyttar till en lägenhet med lägenhetsnummer kan du på din anmälan om flyttning ange numret och få det infört i folkbokföringen.
- Mer Information  
[www.lagenhetsregistret.se](http://www.lagenhetsregistret.se)
- Alla som är berörda för ett brev med sitt nya lägenhetsnummer.

# Klimatskolan

- Finns kursmaterial för tre kvällar, som vänder sig till boende i bostadsrättsföreningarna.
- Vi har genomfört en kurs i höst i föreningen.
- Efter detta har vi tagit fram en miljöplan.
- Någon som är intresserad att hjälpa till med miljöfrågor?



# Förbrukning

	Kr/år/lgh	Kostnad/år/lgh
Sopor	647,6	2 214 kr
	<b>Kwh/år/lgh</b>	
El	688	977 kr
	<b>Mvh/år/lgh</b>	
Fjärrvärme	12	9 647 kr
	<b>m3/år/lgh</b>	
Vatten	158,9	2 197 kr

# Totala kostnader

- 15 304 kr/lgh/år
- 1 253 kr/lgh/månad
- Minskning med 10%
  - 125 kr/lgh/månad (1503 kr/år)



# Ekomatens 5-i-topp

- Vill du göra fler miljöval i affären men är osäker på i vilken ände du ska börja? Här är fem-i-topp-listan för de ekologiska matvaror som ger störst effekt på miljön.
  - Mjök
  - Bananer
  - Kaffe
  - Ägg
  - Potatis

Källa: Ica-kuriren och föreningen KRAV.

## Miljöplan Brf Ladusvalan i Lund

Nedan är några enkla mål som samtliga medlemmar kan göra för att förbättra vår miljö.

Nr	Mål	Åtgärd	Tidsplan	Ansvarig	Uppföljning/Resultat
	<b>Energi</b>				
1	Byt samtliga lampor till lågenergilampor.	Byta ut vartefter lamporna går sönder.	Våren 2010		
2	Avtal om Bra Miljöval-el.	Titta över elavtalet när det går ut och välj Bra Miljöval-el	2010		
3	Byt till nyare och mer energieffektiva vitvaror och maskiner i köket och tvättstugan.	Byta ut vartefter maskinerna går sönder.	Under 2010-2012		
4	Stäng fönstren, när du inte vädrar.	Om vi får rätt temperatur i lägenheterna, så ska vi inte behöva ha dessa öppna, förutom när vi vädrar.	Hösten 2009		
5	Minska elförbrukningen.	Stäng av både tv och datorer med strömbrytaren och dra ur batteriladdaren när den inte används.	Hösten 2009		
6	Minska energianvändningen .	Ställ in rätt temperatur i både kyl och frys. I kyl rekommenderas +5°C och i frysen -18°C. Glöm inte att frosta av frysen med	Hösten 2009		

Nedan är några enkla mål som föreningen kan göra för att förbättra vår miljö.

Nr	Mål	Åtgärd	Tidsplan	Ansvarig	Uppföljning/Resultat
	<b>Energi</b>				
1	Byt samtliga lampor till lågenergilampor.	Vi använder redan i dag <u>lågenergilampor</u> , men vi ska kolla upp så att samtliga lampor/lysrör är lågenergi.	Våren 2010	Förvaltaren	
2	Avtal om Bra <u>Miljöval-el</u> .	Föreningen köper redan idag Bra <u>Miljöval-El</u>	2009	Styrelsen	Avtal tecknat med Luleå Energi om Bra <u>Miljöval-El</u> .
3	Individuell mätning av vatten, värme och el.	Undersöka kostnader för att byta till individuell mätning.	Våren 2010	Styrelsen	
4	Byt ut till snålspolande kranar.	Undersöka möjligheten att byta ut till snålspolande kranar .	Våren 2010	Styrelsen	
5	Kolla att vi har rätt temperatur i våra fastigheter.	Justering av värmekurvan, så vi får rätt värme i lägenheterna.	Hösten 2009	Förvaltaren	
6	Byt ut till nya termostater.	Undersöka möjligheten att byta ut till nya termostater	Våren 2010	Styrelsen	Vi har bytt redan i trapphus, källare och soprum.

# Föreningen fyller 20 år 2010

- Ska vi ha någon jubileums aktivitet ?





# Frågor



# FÖRTÄRING

