

KALLELSE
TILL EXTRA FÖRENINGSTÄMMA
I
BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1

Måndagen den 29 november 2021 kl 19.00

Plats: Meddelas senare

Syftet med stämman är att informera om och ta beslut om renovering av gråa husens fasader, entrétrappor och vissa carportdelar

Dagordningen och övrig information inför stämman finner du på efterföljande sida.

Vi hoppas du ska finna extrastämman intressant och givande. Vi ser fram mot att se dig som medlem och ”delägare” i föreningen på extrastämman.

Välkomna

Styrelsen Brf Staren 1

KALLELSE

till extra föreningsstämma i Bostadsrättsföreningen Staren 1

Tid: Måndag den 29 november 2021, klockan 19.00

Plats: Meddelas senare

Dagordning

1. Stämmans öppnande.
2. Godkännande av dagordning.
3. Val av ordförande vid stämman.
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare.
6. Fråga om stämman blivit i behörig ordning utlyst.
7. Fastställande av röstlängd.
8. Information om styrelsens förslag till renovering av gråa husens fasader, entrétrappor och vissa carportdelar.
9. Godkänna fasadprojektet enligt bifogad information
10. Ge styrelsen i uppdrag att genomföra projektet och låna upp 20 Mkr till finansiering.
11. Stämmans avslutande

Styrelsen förväntar sig att respektive bostadsrättsinnehavare

- Deltar i stämman
- Känner sitt ansvar för att föreningen ska kunna upprätthålla en god boendemiljö och en god boendekonomi

Vällingby 2021-11-14

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN STAREN 1 / STYRELSEN

INSTRUKTIONER !

För att få rösta på stämman krävs enligt föreningens stadgar att en medlem är personligen närvarande eller företräds med hjälp av fullmakt. Vid förhinder kan respektive medlem lämna fullmakt till ombud. Fullmaktsblankett finns bifogat till denna kallelse. Ett ombud ska visa upp en skriftlig, daterad fullmakt. Fullmakten gäller högst ett år från det att den utfärdades. Se vidare §8 i föreningens stadgar.

Renovering av gråa husens fasader, entrétrappor och vissa carportdelar

Bakgrund

De gråa husens yttre skal, d v s fasader och entréer har uppnått sin tekniska livslängd med råge. Det yttre skalet är nu 60 år gammalt och har levt på övertid i 10 år, varför reparation och underhåll kommer att öka kraftigt de närmaste åren om inget görs. Föreningen har lappat och lagat för att förlänga tidsfristen innan åtgärd behövs, men nu har det kommit till en punkt där det inte går längre. Vid den senaste fastighetsgenomgången, som gjordes i oktober 2021 av Storholmens tekniska förvaltare, konstaterade man:

- Fasader på de gråa husen uppvisar skador, sprickor samt att takfot är i behov av målning
- Entrétrappor har sättningar och sättningsskador samt många frostsprängningar och därmed vittrar sönder. Olycksfallsrisk.
- Stuprör och hängrännor måste ses över
- Balkonggolv uppvisar sprickor med risk för fuktinträngning.
- Skador på eternitskivor, innehåller asbest, i carportar. Behöver bytas ut mot fibercementskivor ur miljö- och brandskyddssynpunkt.
- Bärande stolpar i carportar uppvisar i vissa fall kraftiga rötskador med stor risk för olycka om den körs på med bil eller om bärigheten försvagas.
- Taksäkerhet. Stegar till tak behöver bytas ut till godkända fasadstegar.

Styrelsen har varit medvetna om att brister förekommer och har därför innan fastighetsgenomgången gjordes kontaktat oberoende fasadkonsult för bedömning och åtgärdsförslag. I fasadkonsultens dokument, beträffande åtgärder, har också arkitekt och byggnadsantikvarie anlitats, så att husens utseende, karaktär och område inte påverkas i märkbar omfattning.

Aktuellt läge

Under året har styrelsen tillsammans med konsultfirman Kreativ Byggekonsult, tagit fram upphandlingsunderlag som skickats till ett antal entreprenörer för offert. Några entreprenörer har tackat nej p g a för stort projekt och några har tackat nej i samband med prisförhandlingarna. Till finalen har tre entreprenörer valts ut för mer detaljerade beskrivningar och prisförhandling. Styrelsen har därefter förordat Dipart med en total kostnad för projektet om 22 Mkr. Detta är högre än vad styrelsen tidigare uppskattat kostnaden till. Det högre beloppet är framförallt genererat av entrétrapporna och åtgärderna i carportar. Av det totala beloppet är 1,2 Mkr reserverade för oförutsedda utgifter. Större delen av projektet är tänkt att finansieras av nytt lån om ca 20 Mkr och övrig del med föreningens eget kapital.

Hur påverkar projektet avgifterna framöver?

Räntekostnaderna beräknas till ca 194.000 kr/år, vilket i princip ryms inom nuvarande budgetram med nuvarande ränteläge. Projektets avskrivningstid är satt till 50 år vilket ger en ökad avskrivningskostnad om ca 438.000 kr/år. Föreningen har idag ett balanserat resultat om ca -6.8 Mkr. Det balanserade resultatet kommer dock att öka 2023 med ca 3,4 Mkr då restvärdet för nuvarande

fasad måste bokas bort. Det är inte önskvärt att öka det negativa balanserade resultat för mycket då det påverkar föreningens kreditvärdighet och därmed räntekostnaden både för föreningen och dig som bostadsrättsinnehavare. Därför bör vi täcka in avskrivningskostnaden i resultaträkningen. För att göra detta behöver avgifterna höjas och/eller våra kostnader minska.

Om vi inte minskar våra kostnader skulle avskrivningskostnaderna generera en avgiftshöjning från och med 2023 om ca 60 kr/m²/år. För att hålla avgiftshöjningen till ett minimum kommer styrelsen att arbeta med fler kostnadsbesparande åtgärder när det gäller energi, förvaltningsavtal, reparationskostnader m.m. Samtidigt kommer underhållskostnaderna att minska framöver då grå husen kräver mindre framtida underhåll tack vare fasadprojektet. Styrelsens förhoppning och ambition är därför att en framtida avgiftshöjning p g a fasadprojektet ska kunna hållas på ett minimum.

Vad ska stämman ta ställning till?

1. Godkänna fasadprojektet som det har beskrivits ovan
2. Ge styrelsen i uppdrag att genomföra projektet och låna upp 20 Mkr till finansiering.

Protokoll extra föreningsstämma

Bostadsrättsförening Stären 1

Org.nummer: 769615-9446

Datum: 2021-11-29 klockan 19.08

Plats: Nälsta Gård, Rättar Vigs väg 95

1. Föreningens ordförande Lars Mattsson förklarade stämman öppnad.
2. Föreningens ordförande föredrog dagordningen. Stämman godkänner dagordningen.
3. Kjell Sjöbäck valdes till ordförande vid föreningsstämman.
4. Stämмоordförande utsåg Moa Furuholm till protokollförare.
5. Sara Edholm och Cecilia Ek valdes till justeringsmän tillika rösträknare.
6. Stämman förklarades vara utlyst i behörig ordning i enlighet med föreningens stadgar §6.
7. Upprättande och fastställande av närvaroförteckning tillika röstlängd. Vid öppnandet av stämman företräds 37 bostadsrätter. 33 boende närvarande. Inför röstningstillfället gjordes omräkning av röstlängd och 39 bostadsrätter företrädde.
8. Anders Sätterberg och Mikkel Flækøy föredrog information om styrelsens förslag till renovering av gråa husens fasader, entrétrappor och vissa carportdelar.
9. Föreningsstämman beslutade att godkänna fasadprojektet enligt styrelsens önskemål.
10. Föreningsstämman beslutade att godkänna och ge styrelsen i uppdrag att genomföra projektet och låna upp 20 mkr till finansiering.
11. Stämmans ordförande förklarar stämman avslutad.

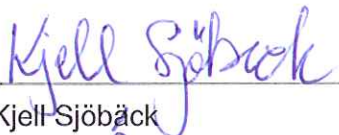
Bilaga:

1. Medlemsförteckning med röstlängd.
2. Fakta om fasadrenoveringen
3. Ekonomi fasadrenovering

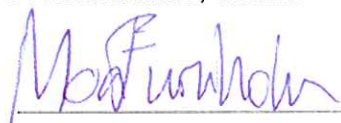
SE OL
Kp MF

Vällingby;

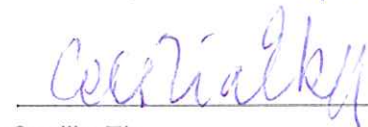
Ordförande, datum: 30/11-21


Kjell Sjöbäck

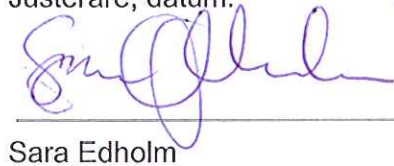
Protokollförare, datum: 30/11-21


Moa Furuholm

Justerare, datum: 21/12 02


Cecilia Ek

Justerare, datum: 3/12 - 21


Sara Edholm

Fakta kring Fasadrenoveringen av grå husen

Brf Staren 1 extra föreningsstämma 2021-11-29

40
13
14

Bakgrund

- Fasadernas tekniska livslängd överskriden
- Fasadernas puts kan inte lagas längre då putsen succesivt släpper från stommen.
- Fasaderna har dåliga isolervärden
- Balkonger uppvisar skador som medför risk för fuktskador
- Skador på bärande konstruktioner i carportar
- Förekomst av eternit/asbest i carportar

Handwritten signature and initials in the bottom right corner.

Bakgrund

- Kreativ Byggekonsult levererade upphandlingsunderlag i tid och underlag skickades ut till 7 företag varav 5 återkom med intresseanmälan under september månad.
- En entreprenör försvann p g a svag ekonomi och föreningen gick vidare med 4 entreprenörer
- En entreprenör tackade nej under pridförhandlingarna
- En entreprenör valdes bort p g a för många underentreprenörer
- Slutvalet stod mellan två entreprenörer som var likvärdiga i pris.
- Styrelsen valde Dipart som entreprenör bl a för genomförande och tidsåtgång samt att vi lyckades pruta ytterligare.

Genomförande

- Avtal tecknas med Dipart med förbehåll för föreningens extra stämmas godkännande och finansiering löst med banken liksom att bygglöv erhålles.
- Boendesamtal genomförda med boende kring den individuella anpassningen som måste göras:
 - Borttagande av terrassgolv
 - Nedmontering av markiser och eventuell annan utrustning
 - Hantering av växtlighet
- Förråd i carportar kan behöva tömmas delvis
 - Värdefulla föremål bör förvaras på säkert ställs
 - Förrådsvägg (eternit) mot bilarna måste vara fri.

Carportar

Bakgrund

- Eternitskivor innehåller asbest
- Måste monteras ned inför putsning av gavelfasader
- Eternitskivor får ej återmonteras
- Många stolpar rötskadade p g a markfukt

Åtgärd

- Eternitskivor byts mot fibercementskivor
- Byte av dåliga stolpar och nya stolplintar
- Grindar målas svarta
- Carportar målas i faluröd

SE
10/11
14

Ekonomi

- Senast fastställda årsredovisning är från 2020. All information därefter är styrelsens bästa uppskattning av framtiden.
- Styrelsen har beslutat om avgiftshöjning av månadsavgiften med 6,5 % för 2022.
- Föreningens ekonomi påverkas framförallt av tre saker:
 - Utökat lånebehov som ger kostnad för ränta och amortering
 - Avskrivningar
 - Kostnadsföring restvärdet av befintlig fasad

Efterarbete

- Runt husens grundsockel läggs en rad med betongplattor för att skydda mot vattenavrinning
- Markiser måste monteras i den förstärkningsbalk som muras in för samtliga lägenheter.
- Ytterbelysning på altansidan får endast monteras på avsedd plats
- Altangolv som återställs liksom nya altangolv måste uppfylla föreningens villkor och anvisningar avseende höjd och storlek.
- Nya altangolv eller tidigare altangolv som förändras måste ha ny ansökan godkänd.
- Blomlåda får monteras på förberedd plats under köksfönster

Hur påverkas avgiften med en ökning på 60kr/m2 per år?

	Uppskattning 2022	Fasad-renovering	2023	Ökning	Ökning %
avgift Grå Hus (98m2)	5 449	60 kr/m2 per år	5 939	490	9,0%
avgift Gula Hus (84m2)	4 561	60 kr/m2 per år	4 971	410	9,0%
avgift Gula Hus (138m2)	7 674	60 kr/m2 per år	8 364	690	9,0%
RF Staren 1 Årsavgift 2021	4 259 000	6,5% 2022 + 60 kr/m2 2023	4 948 035	689 035	
öknadsökning resultaträkning				-632 287	
resultaträkningseffekt				56 748	

Balanserad resultat

	Uppskattning 2021	Fasad-renovering	2023	Ökning	Ökning %
Balanserad resultat	-6 830 459	-3 405 928 kostnad, utrangering räst fasad	-10 236 387	-3 405 928	49,9%

Detta är som nämndes tidigare en uppskattning och visar ändringen mot 2021. Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta för att minska kostnaderna. Det betyder inte att det nödvändigtvis kommer att slå igenom på avgifterna 2023.

De nya avgifterna i 2022 beror på fler saker utöver renoveringen, såsom allmänna prisutvecklingen och mindre underhållsbehov.

Hur påverkas avgiften med en ökning på 60kr/m2 per år?

	Uppskattning 2022	Fasad-renovering	2023	Ökning	Ökning %
vgift Grå Hus (98m2)	5 449	60 kr/m2 per år		5 939	490 9,0%
vgift Gula Hus (84m2)	4 561	60 kr/m2 per år		4 971	410 9,0%
vgift Gula Hus (138m2)	7 674	60 kr/m2 per år		8 364	690 9,0%
RF Staren 1 Årsavgift 2021	4 259 000	6,5% 2022 + 60 kr/m2 2023		4 948 035	689 035
Costnadsökning resultaträkning					-632 287
Resultaträkningseffekt					56 748

Balanserad resultat

	Uppskattning 2021	Fasad-renovering	2023	Ökning	Ökning %
Balanserad resultat	-6 830 459	-3 405 928 kostnad, utrangering räst fasad	-10 236 387	-3 405 928	49,9%

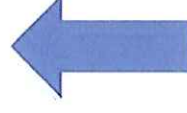
Detta är som nämndes tidigare en uppskattning och visar ändringen mot 2021. Styrelsen kommer att fortsätta att arbeta för att minska kostnaderna. Det betyder inte att det nödvändigtvis kommer att slå igenom på avgifterna 2023.

De nya avgifterna i 2022 beror på fler saker utöver renoveringen, såsom allmänna prisutvecklingen och mindre underhållsbehov.

SE MF


Vad kommer fasadprojektet att kosta,
och hur påverkar det vår ekonomi?

	Uppskattning 2021	Fasad-renovering	2023	Ökning	Ökning %
ån	45 061 853	20 mill lånebelopp fasad	65 061 853	20 000 000	44,4%
äntekostnad kr/År	259 033	ca. 1% ränta på 20 mill	453 033	194 000	74,9%
ån, kr/M2	5 837	Lån/7720 m2 lägenhetsyta	8 428	2 591	44,4%
nläggningstillgångar	143 500 000	Ca. 22 mill ny anläggningstillgång 2023	165 414 363	21 914 363	15,3%
vskrivningar	1 886 300	50 år/22 mill	2 324 587	438 287	23,2%
ostnadsökning resultaträkning		+ Ränte 194 000 + Avskrivning 438 000	4 891 287	632 287	14,8%



6-14-21