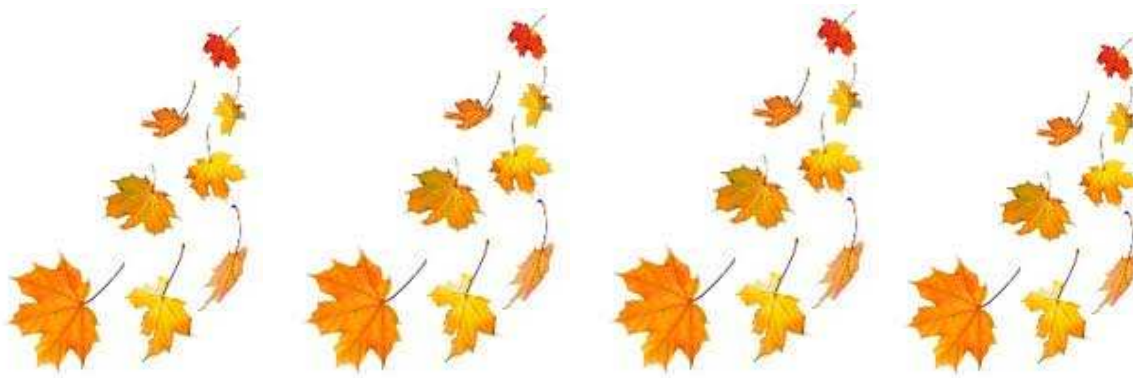


Brf Stapelbädden 7



INFORMATIONSBLAD OKTOBER 2012



Hej alla medlemmar

Hösten rycker fram med lövfällning och allt mörkare kvällar. Många börjar åter tända stämningsskapande värmeljus. Styrelsen har några tunga ärenden på sitt bord som vi vill informera om i detta blad.

Dels handlar det om före detta Dagcentrets stora lokaler, dels gäller det lokalerna på Gröndalsvägen 194 (tidigare hyresgäst Data Connect). Men det handlar också föreningens ekonomi där ett omfattande arbete pågår för att få till en bättre balans mellan inkomster och utgifter. Främst gäller det våra lån och med dem räntekostnaderna.

Frågorna att ordna den bästa ekonomin för föreningen och dess medlemmar är många och inom styrelsen arbetar nu ett antal styrelsemedlemmar med dessa frågor.

LOKALERNA

Gröndalsvägen 194. Styrelsen fick med hjälp av ett konsultföretag fram nya hyresgäster efter Data Connect till lokalerna. Tyvärr har de nya hyresgästerna efter bara några månader bestämt sig för att lämna lokalerna och flytta verksamheten utomlands. Styrelsen har därför gett konsultföretaget i uppdrag att försöka finna nya hyresgäster.

Gröndalsvägen 206-212. Dagcentret lämnade lokalerna definitivt i slutet av augusti. Lokalerna har visats för många intressenter under våren, sommaren och fram till idag. Det har funnits intresse av att hyra, eller köpa hela eller delar av dessa.

Intressenterna har bland annat velat starta skolverksamhet, dagis, vandrarhem, daglig verksamhet, särskola, äldreboende, gruppboende eller vård.

Vårdföretaget Carema visade ett särskilt stort intresse. Boende informerades vid ett stormöte och styrelsen fick klartecken att gå vidare.

Tyvärr framkom senare önskemål om en inhägnad gård på framsidan, cirka 180 cm hög, vilket många boende motsatte sig liksom tänkt verksamhet vilken kunde uppfattas som störande. Styrelsen bedömde det inte möjligt att gå vidare med denna presumtiva hyresgäst. Nu gäller det att få kontakt med övriga intressenter igen.

Processen blir självklart fördröjd med intäktsförlust som konsekvens. Varje månad lokalen står tom förlorar föreningen runt 150 000 kronor.

Parallellt med sökandet efter ny hyresgäst har ett antal byggföretag bjudits in för att bedöma möjligheten att bygga om till bostadsrätter. Något företag har även visat intresse för att köpa lokalen som råyta.

Vi avvaktar nu underlagen från två byggföretag.

Just nu arbetar styrelsen med följande alternativ.

- hyra ut både bottenvåning (bv) och våningsplan1 (plan1) till en eller flera hyresgäster.
- bygga om såväl bv som plan1 till bostadsrätter.
- hyra ut del troligen bv samt bygga om plan1 till bostadsrätter.
- bygga bostadsrätter i bv och plan1 i ytorna som är mellan entrén till 208 och 212, dvs från sjösidan sett vänstra delarna samt hyra ut bv och plan1 mellan 208 och 206.
- sälja hela lokalen som råyta.
- sälja bv som råyta och föreningen bygger om plan1 till bostadsrätter.

EKONOMIN

Föreningen har i dag lån på 70 miljoner kronor med ofördelaktig ränta som togs 2008. Härutöver finns det ett lån på 10 miljoner kronor med relativt sett låg ränta. Alla lån som benämns "föreningens lån" har naturligtvis alla boende i föreningens bostadsrätter ansvar för.

Föreningen har i dagsläget 17 hyreslägenheter vilka bedöms vara värda cirka 35 miljoner kronor.

Resterande 45 miljoner kronor innebär att varje bostadsrättsinnehavare har en skuld till föreningen på cirka 4 800 kr per kvadratmeter bostadsyta.

En möjlighet är att medlemmarna betalar in ett frivilligt kapitaltillskott innebär möjlighet att betala av del av skulden till föreningen och därigenom minska "föreningens lån". Föreningen kan ej göra avdrag för räntekostnader vilket vi som enskilda låntagare kan göra. Ett frivilligt kapitaltillskott innebär att medlemsavgiften kan sänkas.

Alternativet är att avstå ett frivilligt tillskott men då istället få en högre medlemsavgift. Mer information kring hur ett frivilligt kapitaltillskott fungerar och påverkar den enskilde medlemmen ska redovisas i ett kommande särskilt informationsblad.

Frågor som styrelsen arbetar med:

- Nytt garageavtal
- Kommande omläggningar av föreningens lån 2013 och 2016.
- Möjligheten att lägga om del av lånen tidigare.
- Hur kompensera bortfallet av hyresintäkter under tiden lokalerna står tomma.
- Få klarhet i bästa framtida användning av lokalerna
- Kommande års höjningar av månadsavgiften för att få bättre balans i föreningens ekonomi.
- Inhämta kunskap, informera samt planera för frivilligt kapitaltillskott inom något eller några år vilket ger lägre månadsavgift för den som tillför kapital.

Styrelsen återkommer med fortlöpande information.

På styrelsens uppdrag

Jan-Åke Sjören

ordförande

KONTAKTUPPGIFTER

Brf Stapelbädden 7 föreningslokal:
Gröndalsvägen 190, 117 69 Stockholm,

Kontakt med styrelsen

När du vill komma i kontakt med styrelsen gör du det enklast genom att:

- Skicka e-post från hemsidan som har adress www.brfstapelbadden7.se
- Lägga meddelande i föreningens brevlåda Gröndalsvägen 190.

Styrelsen sammanträder som regel första måndagen i varje månad.

STYRELSEN

Jan-Åke Sjören, Gröndalsvägen 186 (ordförande)

Ann Grundström, Gröndalsvägen 212 (sekr.)Mats Bigner, Gröndalsvägen 188 (kassör)

Thorbjörn Spängs, Gröndalsvägen 212 (informationsansvarig)

Edwin Bron, Gröndalsvägen 188 (driftsansvarig)

Bo Björkqvist, Gröndalsvägen 202

Suppleanter

Staffan Sillén, Gröndalsvägen 196

Per-Arne Kirbe, Ekensbergsvägen 23

Gunnar Haag, Gröndalsvägen 202

Fastighetsförvaltning

DELAGOTT

Adress: Runebergsgatan 7, 114 29 Stockholm

Felanmälan dygnet runt: 08-551 105 00

Fastighetsskötare från Delagott är på plats i området varje måndag.

E-post: kundtjanst@delagott.se

Hemsida: www.delagott.se

Hysesavierna till borättsinnehavare och hyresgäster i Stapelbädden 7 skickas ut av Delagott.

Bankgirokonto för avgifts- och hyresinbetalningar: 291-3143

Hissar

Vid hissfel kontakta HissPartner, telefon

08-454 20 33

Bredband

OpenNet, felanmälan telefon 08-635 95 50

Fler nycklar

Behöver du fler nycklar till entrédörrar, källarförråd med mera, vänder du dig till Bysmeden i Midsommarkransen. Du måste visa legitimation och ett "bevis" på att du bor i Brf Stapelbädden 7. Det gör du genom att till exempel visar din senaste hyres- eller avgiftsavi.

Adress: Elektravägen 22, 126 32 Hägersten

Telefon: 08-681 78 00

Hemsida: www.bysmeden.se

Gör www.brfstapelbadden7.se till din favorit.

På vår hemsida hittar du ständigt uppdaterad information. Här finns t.ex. alla informationsblad sedan 2007, bland annat stadgarna, kontaktuppgifter och blanketter, uppgifter om garaget, grovsoporna och tvättstugan.

NYA MEDLEMMAR

Vi hälsar följande nya föreningsmedlemmar varmt välkomna till oss här på Varvet och Brf Stapelbädden 7.

Arevald och Stridde, Gröndalsvägen 202

Anette Smedberg, Gröndalsvägen 202

Eli Zoltnik, Gröndalsvägen 210

