



Höstmöte i Brf Jupiter 22 november 2023

Ordförande Pelle Edmark inleder och presenterar styrelsen, förvaltning och dagordningen

Pelle Edmark – ordförande

Lars Träff – vice ordförande

Anna Jägberg – sekreterare

Anders Alvin – ekonomiansvarig

Fredrik Andersson – webbansvarig

Anna Wraxe – fritidsansvarig

Per-Olof Lingwall – ersättare

Förvaltning:

Kristoffer Kilander

Roffe Jensen

Johan Brolin

Frånvarande:

Sara Gillström – ersättare i styrelsen

Lars Olofsson – förvaltning

Magnus Bergström – HSB-ledamot

Vad gör vi med våra pengar nästa år?

Anders Alvin redogör för föreningens ekonomi genom att visa en presentation.

Stora Jupiterbladet ges ut två gånger/år (december och maj).

Ur Stora Jupiterbladet december -22

- De stora prisrörelserna på el och räntor gör osäkerheten större än normalt.
- Med nuvarande elpriser och räntenivå ökar kostnaderna med ca 5 miljoner/år.
- Övriga kostnader ökar dessutom med drygt 1 miljon till följd av generella kostnadsökningar.

Ur Stora Jupiterbladet sommaren -23

- Ränteläget idag är klart högre efter Riksbankens återkommande höjning för att dämpa inflationen.
- Ett räkneexempel där vi antar att nuvarande räntor (4%) är bestående över en lång tid framöver ger att avgiften totalt över flera år behöver höjas ca 17% (2% ränteuppgång x 8,7% räntekänslighet).

2024 års avgift

Kommer höjas med 12% på avgifter och hyror för tex parkeringsplatser, gymkort.

Höjningen är i stort sett helt hänförlig till ökade räntekostnader.

Vad tror vi om framtiden?

Riksbanken kommer med räntebesked torsdagen den 23/11.

Förhoppningsvis innebär Brf Jupiters höjning med 12% 2024 ett scenario med en avgiftshöjning på 17% som styrelsen skrev om i Stora Jupiterbladet sommaren -23 i till största delen tagits i och med den avgifts- och hyreshöjning på 12% som sker för 2024.



Frågor:

Varför amorterar inte föreningen mer?

Hade det varit bättre att höja avgiften varje år i stället för att ha en oförändrad avgift under 6 år?

Brf Jupiter arbetar efter den ekonomiska principen att kostnader ska bäras av de boende under den tid de bor i bostadsrätten och föreningen ska inte ta ut avgifter som innebär att föreningen fonderar kapital som överstiger slitaget. Under lågränteåren kunde inte de omvärldshändelser som lett till det snabbt kraftigt höjda ränteläget förutses och därför höjdes inte avgiften stegvis under lågränteåren.

Svar på motioner till stämman: hjärtstartare

En hjärtstartare är uppsatt i föreningen. Den sitter i passagen som finns mitt i höghuset mellan Grindtorpsvägen 23 och 25 på vägen mot sopsorteringen.

Underhåll, färdigt och pågående

- Trapphusmålning –
Ordförande informerar att trapphusmålningen har varit klar sedan länge.
- Renovering av parken –
Renoveringen är klar så när som på några småsaker som måste åtgärdas
- Nytt tak med solceller på höghuset
Eftersom taket på höghuset behöver renoveras i enlighet med underhållsplanen passar vi på att också installera solceller. Dem kommer vi dra nytta av ekonomiskt.
- OVK –
Är genomförd och luften ska nu vara bättre. I några fall finns det anmärkningar tex att man vid renovering av kök inte genomfört den på rätt sätt. Medlemmen står själv för sådana kostnader för att åtgärda bristen.
- Laddplatser –
Det finns nu 52 platser för föreningens medlemmar. Den som hyr en sådan plats betalar vad det kostar, föreningens övriga medlemmar betalar alltså inte för dessa platser.

Paketboxar

Det finns två paketboxar i föreningen. En står vid Kometvägen 61 och en vid Grindtorpsvägen 45 (gaveln på höghuset mot förskolan)

Hållbarhetsgrupp –

Styrelsen har tillsatt en hållbarhetsgrupp som arbetar med social, ekonomisk och miljömässig hållbarhet. Arbetet utgår från HSB:s underlag för hållbarhetsredovisning

<https://www.hsb.se/stockholm/forvaltningstjanster/hallbar-brf/hallbarhetsredovisning/>

Miljömässig hållbarhet

Exempel på detta är energisnåla ljuskällor, laddplatser, sopsortering, mångfalden i parken, solceller på taket.

Ekonomisk hållbarhet

Förvaltningen och styrelsen arbetar intensivt med att säkerställa att ekonomin är god tex genom att se över våra lån och vi har en underhållsplan för att säkerställa att våra hus är i bra skick.



Social hållbarhet (fritidsverksamheten)

- Pubafton – fredag 24/11 kl.18.00-20.00 i Ganymedes. Anmäl dig till förvaltningen om du vill komma. Slutet sällskap
- Luciafirande – kl.10.00 13/12 i Ganymedes. Plats för 50 personer. Gratis.
- Julgranständning – första advent 3/12 kl.14.00-16.00. Vi tänder granen och bjuder på glögg och pepparkakor

Frågestund:

När ska hissen på Grindtorpsvägen 19 lagas?

Kristoffer kommer ange på webben när hissen ska lagas.

Vad innebär våra törstiga tvättstugor?

Vi sparar el och kostnader om vi tvättar fulla tvättmaskiner. Tvättstugorna är den största enskilda kostnaden avseende elkostnad för föreningen.

Kan vi inte installera mindre tvättmaskiner?

De tvättmaskiner vi har i föreningen om man utnyttjar kapaciteten rätt så är det en mindre energikälla

Varför är inte branddörrarna uppe på vinden stängda?

Kristoffer kommer att prata med entreprenören som renoverar taket om att de måste säkerställa att branddörrarna hålls stängda då de inte passeras.

Worst case på räntan 4%?

Den redogörelse över effekten som angavs i Stora Jupiterbladet i somras utgick från den räntenivån. I årsredovisningen anges måttet räntekänslighet som visar vilket behov av avgiftshöjning som behövs vid en ränteförändring på 1%. I senaste årsredovisningen var det värdet 8,7%.

Renovering av parken – vad blev kostnaden?

16 miljoner inkl. moms.

Parken renoverades enligt underhållsplanen. Arbetet inleddes långt innan bankerna började höja räntan. I backspegeln kan man naturligtvis säga att det borde vi inte ha gjort.

20 års avskrivning gör att resultatpåverkan varje år inte blir så stor.

Trivsel i parken – motionen om solskydd i parken? Vad händer?

Ett solskydd i parken är beställt.

Vindskydd skulle behövas i parken – hur blir det med det?

Förvaltningen har detta på sitt bord men det är inte löst ännu.

Dosor som sitter i vissa lägenheter? Vad är det?

Det är dosor som styr temperaturen i föreningen.

Blir det några sittplatser vid vårdträdet/lönnen som det fanns förut?

Det finns fler sittplatser vid pergolan i stället.

Vid pennan,

Anna Jägberg