

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Vanliga frågor inför försäljning av en bostadsrätt

(Skriven av Anders B, uppdaterad 2025-03-15 av Johan E)

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening och består av 156 bostadsrätter och tre kommersiella lokaler. Föreningen äger marken där byggnader, bilparkering och trädgård finns.

Månadsavgifter

Avgiftshöjning 1 jan. 2025 med 5 procent. Med tiden kommer månadsavg. att behöva ökas, några orsaker;

- föreningen hade de lägsta räntor någonsin, åren 2015-2021 räntekostnader mellan 91-145 kkr. Som jämförelse gav samma lånebelopp år 2008 räntekostnaden 925 kkr. F.n. är budgeterad räntekostnad 529 kkr år 2025. Delar av renoveringsprojekten i punkter 3-7 kommer att lånefinansieras som ger ökade räntekostnader.
- Driftskostnaderna ökar med ca 3-4 % per år, ex. VA-avgiften ökar med ca 18 %, fjärrvärme med 6,9 % år 2025.
- Kostnaden för värmeförbrukningen varierar med 100 kkr mer för en vinter med 5 grader kallare än normalt, och 100 kkr lägre för en vinter med 5 grader varmare än normalt.
- Föreningen använder K3-redovisningsmetod och gör avskrivningar även för underhållsarbeten (investeringar som ersätter tidigare helt avskrivna investeringar), dock som komplement, att en del underhåll finansieras via avsättning till underhållsfond.
- Kommande arbeten (pkt 1-7 nedan) med både underhåll och nyinvestering kommer att ge utgifter på ca 20-25 mkr under 7 år. Likviditeten var 2022-12-31 ca 9.7 mkr, efter det den 29 april 2023 skedde en extraamortering med ca 4.7 mkr. I slutet på dec. 2023 var likviditeten ca 8 mkr.

Kommande större underhåll och nyinvesteringar

Kommande större arbeten med både underhåll och nyinvestering under ca 5 år är bl.a.

1 Kulvertbyte Eklandag. – Lindströmsg. och en mindre omläggning av stamavlopp ut från byggnaden Eklandag. till kommunens huvudnät skedde nov. 2020 – sep. 2021, är nästintill färdigt och betald, ej påbörjad avskrivning, inkoppling inne i byggnader återstår och sker i samband med ev. solhybridprojektet.

2 Ombyggnation av 23 bilplatser till 22 st. och utökning med 11 st. ger totalt 33 st. Bilplatsbyggnad med slutförande inkl. 9 st laddpunkter sker våren 2025, en tvist med entreprenören slutade med en tingsrättsdom i maj 2023. Allt betalt, ej påbörjad avskrivning, slutförande år 2024 för ca 300 kkr.

2.1 I samband med bilplatsombyggnad även ändring och nyplantering mm. av trädgård söder om och östra sidan av Lindströmsg, söder om och västra sidan av Eklandag., dvs. trädgårdsarbete för egen mark omkring Lindströmsg. Sker våren 2025.

2.2 I samband med bilplatsombyggnad byte av stamavlopp väst ut från byggnaden Eklg. och omläggning av spygattavlopp ramp norr Lindströmsg. (en del av senare avloppsomläggning under källargolv Lindstrg). Skedde nov. 2020 – mars 2021. Allt betalt 2021, ej påbörjad avskrivning, slutförande år 2025 i samband med avloppsomläggning Eklg., se pkt 3.

3 Byte av avloppsrör under bottenplatta Eklandag. & Lindstrg. start juli 2024. I samband med detta ombyggnad tvättstuga Eklandag. & Lindstrg. Byggnad Gibraltarg. har stamavlopp

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

under källargolv lagts nytt och tvättstuga renoverats år 2005. Ca 8 mkr, olika avskrivningstider, ex. 100 år rostfria rör i bottenplatta, väggar & golv tvättstugor 50 år.

4 Byte av låssystem för gemensamma utrymmen har skett vintern/våren 2025, ca 550 kkr, 10 års avskrivningstid.

5 Byte radiatorer i lägenheter med tilluft via hål i fasad och luft strömmar genom radiatorm för vardagsrum (2 hål) och ett hål sovrum. System Thermopanel med tilluftsdon Air. Sker uppskattningsvis i samband med fasadrenovering år 2026. Ca 5 mkr, 50 års avskrivningstid.

6 Fasadrenovering med målning. Uppskattningsvis år 2026, konsultarbete pågår. Ca 8 mkr, av de 8 mkr kommer ca 6 mkr att bokföras mot underhållsfond, 20 års avskrivningstid resterande del.

7 Utbyte av isolering och terrassgolv samt staket terrass och balkonger. Uppskattningsvis år 2026 i samband med fasadrenovering. Ca 1.5 mkr, delar kommer att bokföras mot underhållsfond, resterande del avskrivs över 50 år.

8.1 Byte av avloppsrör i byggnaden Gibraltarg., upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattat tidigast år 2030, dock senast 2035.

8.2 Byte av avloppsrör i byggnaden Eklandag., från källare och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- och varmvattenrör och ventilationskanalsstam. Allt sker uppskattat tidigast år 2030, dock senast 2035.

8.3 Byte av avloppsrör i byggnaden Lindströmsg., från källare och upp via kök för enrummare och tvårummare samt för tvårummare via kök -sovrumsstak-till ovanliggande badrum. Badrummen skall vara oskadade förutom att taket tas ned, rör byts och nytt tak sätts upp. Samtidigt sker byte av kall- & varmvattenrör och stam ventilationskanal. Allt sker uppskattningsvis tidigast år 2030, dock senast 2035.

Utredning pågår avseende nya avloppsstammar i punkt 8 ovan. För tvårummare blir det troligen ett byte av avloppsstam i kök, där avstick för ovanliggande badrum sker, via vinkeln tak - vägg i hall, översta lgh får ingen låda i hall. För enrummare byte av stam i kök med för vissa enrummare påkoppling bad till köksstam och stam i badrum blir överflödigt (21E, 67A). För tvårumslägenheter blir alla badrumsstammar obsoleta.

Utgiften bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning) och byggnadstillgång samt kostnadsförs och värdeminskas via avskrivning och samt för vissa åtgärder även via underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond.

Punkt 1 bokförs som investering med mindre del mot underhållsfond. Punkt 2 finansieras via bilplatsavgifter f.n. 400 kr/mån. Punkt 2-2.1, 4, 6 & 7 kostnadsförs som en avskrivning och tillgång samt delvis som underhållskostnad i resultaträkningen och mot underhållsfond. Punkt 2.2, 3, 5 och 8 bokförs som en nyinvestering (K3-redovisning).

Ett exempel. Vad som sker med kostnaden avskrivning är att den gamla avskrivningen ROT-avlopp från år 1983, upphör år 2020, rören byts omkring år 2035 och då skapas en ny avskrivning som ersätter den gamla som upphörde år 2020. Den nya avskrivningen fördelas

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

troligen över 80 år då rostfria rör kommer användas. Skillnaden i kostnad blir inte så stor då de gamla ROT-rören skrivs av över 37 år (upphör år 2020) och den nya över 80 år (start 2035). Föreningen gör f.n. avsiktligt extraavskrivningar för ROT-delar, den större delen av avskrivningar som finns f.n. är för bostäderna från ROT-renovering år 1983, vissa avskrivningar är för kommersiella lokaler och ej ROT-delar. Dessa ej ROT-avskrivningar hänförs till byggnadstillgångar som inte kommer att bytas ut år 2020-2035. De är insatta i byggnaderna åren 1999-2008.

9 Fr o m 2027-01-01 krävs det att fastighetsägaren ombesörjer mottagande för återvinning av förpackningar av papp, plast, glas och metall och föreningen planerar därför att under 2026 inrätta en anläggning för detta på egen mark. Uppskattad kostnad ännu inte framtagen.

Uppskattad kötid till 33 egna bilplatser

Kötid är f.n. ca 2 år för 33 egna bilplatser. Avgift 400 kr/mån. Kötid beror på om de som har platser flyttar, vanligen 1-3 platser blir lediga varje år.

Bostadsrättshavarens renovering av egna lägenheten

Tillstånd fordras alltid för all renovering. Tyvärr har det gjorts mängder av felaktiga renoveringar, bl.a. felaktiga installationer av fläktar i kök och igenbyggnad av ventilation i kök samt ej korrekta renoveringar av badrum. Med fel menas framförallt, att Boverkets byggregler inte följs samt i vissa fall att olika kvalitetsnormer inte följs som Bygggeramikrådets branschregler och VVS-branschens Säker Vatten Installation.

Vid renovering av kök och badrum är det mycket viktigt att kontakta föreningen i god tid innan arbeten påbörjas. Både kök och badrum påverkas av kommande avloppstambyte och byte av ventilationskanal, se punkt 8.

Vid badrumsrenovering av badrum från år 1983, badrum med plastmatta. Bostadsrättsföreningen utför och betalar som mest 19 470 kr inkl. moms för följande:

- För bortmontering och återmontering av radiator, inkl. nya kromade rör,
- Reparation av bakomvarande väggar och underliggande golv,
- Uttorkning av betongbjälklag och vägg.
- Byte av golvbrunnar installerade år 1983, föreningen betalar kostnaden för installation av en ny golvbrunn samt uppspackling av golv för läggning av klinker.
- Rese- och transportkostnader upp till 2 500 kr inkl. moms samt
- Byggavfallshantering inkl. borttransport och deponi upp till 1 500 kr inkl. moms.

Gemensamhetslokal Gillestuga

En Gillestuga finns för ca 20 personer. Avgift, första dygnet 300 kr därefter 150 kr per dygn.

Vad ingår i månadsavgiften

I bostadsrättens årsavgift ingår värme, vatten, sophämtning, el till gemensamma delar, medlemsavgift till HSB Gbg, yttre fastighetsskötsel, städning av trappuppgångar samt tvättstugor, administration för föreningen, kommunal fastighetsavgift (per lgh, betalas via årsavg. & Brf) och vissa TV-kanalsavgifter (Discovery) samt Internet (separat tvingande tillägg för alla lgh om 65 kr/mån). Bostadsrättshavarna betalar var för sig elabonnemang och elförbrukning för lägenheten samt renoveringar i lägenheten. Tjänsten månadsavgiftavisering och ekonomisk administration köps och utförs av Bredablick.

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936 i Göteborg

Box 24016

400 22 GÖTEBORG

Bankkonto: 6761 21650392

Tel. 031-710 3600, 0708 288 720

<http://www.johanneberg1936.se>

E-post: styrelse1936@johanneberg.com

Org. nr 757200-8865

Vanliga_frågor_fsj-Brf1936.docx

HSB Bostadsrättsförening Johanneberg 1936

Andra avgifter

Överlåtelseavgift betalas av säljare, 2.5 % av prisbasbelopp. Pantsättningsavgift 1 % av prisbasbelopp, betalas av bostadsrättshavaren. Aviseras av Bredablick. Avgift för andrahandsupplåtelse 200 kr/månad, fakturera i förskott årsvis för beviljad tid för andrahandsupplåtelse.

Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

Föreningen följer rättspraxis enligt hyresnämnderna i Sverige.

Medlemskap

Föreningen tillåter delade medlemskap, alla delägare behandlas lika och anses bo eller kunna bo i lägenheten. Juridiska personer accepteras inte som medlemmar.

I området Johanneberg

Göteborg stad planerar att öppna upp Eklandag. för trafik förbi föreningens södra gavlar västerut genom CTH. Detta ger ökad trafikmängd för södra delarna för byggnaderna Eklandag. och Lindströmsg. samt till viss del även för Gibraltarg. Detaljplansändring är gjord, kommunkonsult har besökt lägenheter för ljudbedömning i sep. 2016 samt skickat en allmän skrivelse 14 dec. 2018 rörande bullerdämpning av fastigheter.