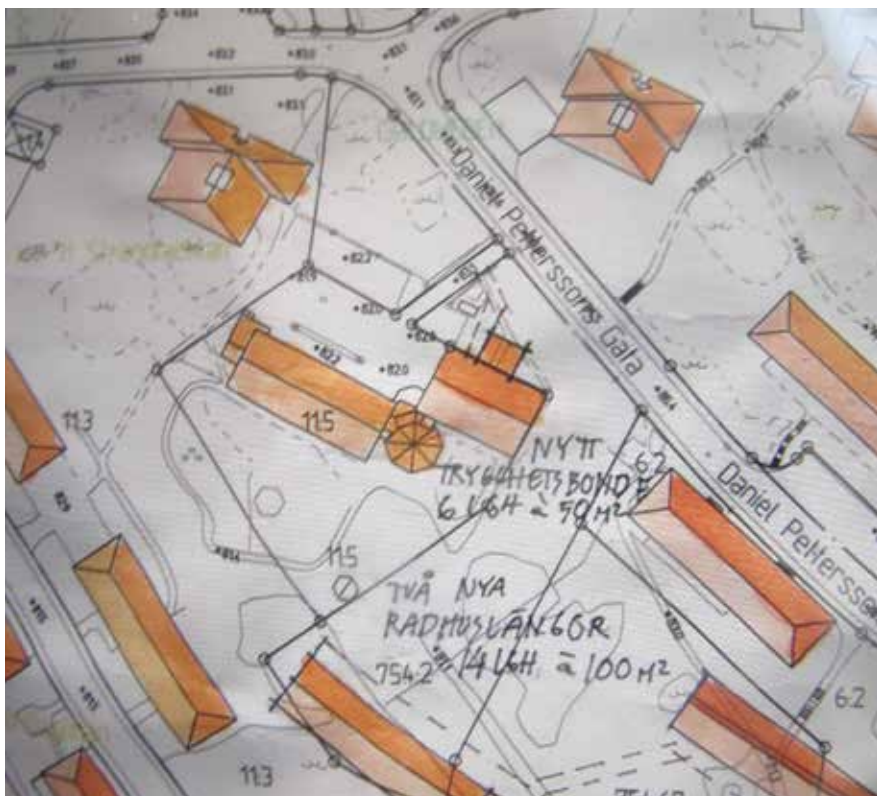




BRF NORRA GULDHEDEN NR 1

HÖGTRYCKET

INFORMATIONSBLADET FÖR BOENDE I BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN NORRA GULDHEDEN NR 1 NR 1, APRIL 2018



Del av skiss för att bygga om Guldhedsgårdens samlingsbyggnad till sex lägenheter och bygga in två radhuslångor i dalgången som i dag är kommunägd mark.

Så kan Norra Guldheden förtätas

I dag talar vi mycket om förtätning när vi diskuterar stadsutveckling. Förtätning för att utnyttja redan utbyggd infrastruktur och för att bygga stad i socialt och klimatomålig hållbarhetsperspektiv.

Jag, som är en i området boende arkitekt, vill diskutera förtätning i vårt område, Norra Guldheden, ur perspektivet vilka boendeformer vi har, vilka vi är som bor här i dag och i en överskådlig framtid. Vårt område med 454 lägenheter byggdes med höga arkitektoniska kvaliteter men saknade ambitionen att vara anpassat till människor med nedsatt rörelsefunktion. 1940-talets boendestudier av lägenhetslösningar omfattade inte dessa frågor.

Många som bor här i dag har bott i området länge och åldras här. För att kunna bo kvar vore det välkommet med ett boende i området som är anpassat till äldre med stora badrum och utan trösklar.

Vid Guldhedsgården finns en stor byggnad med samlingshall, som är trevlig när den används men det sker inte så ofta. Den skulle med mindre tillägg kunna byggas om till några lägenheter som ett småskaligt äldre-

boende. Eventuellt kunde man samordna lokal för hemtjänst med förskolans verksamhet.

2015 delade Stockholms stad ut sitt byggnadspris till en förtätning i Midsommarkransen. En radhuslänga byggdes i en dalgång i bostadsområdet som är ungefär jämgammalt med vårt område. Vi har motsvarande möjlighet att bygga markbostäder för barnfamiljer som etablerat sig här i grönområdet (kommunägd mark i dag) mellan Dalheimersgatan och Daniel Petterssons gata.

Det är en utmaning att utveckla området med fler bostäder utan att förlora "platsens själ". Man måste fånga områdets kvaliteter som är kontakten med naturen, insynsskydd i bostaden, och ljusa lägenheter genom att gatorna slingrar fram mellan naturliga höjdnivåer. En viktig del av Norra Guldhedens karaktär är att husens placering är så omsorgsfullt anpassad till naturen - till berghällar, sparade naturpartier och slingrande gator, detta som vittnar om platsens historia.

Bostäder för äldre och bostäder för barnfamiljer skulle stärka en heterogen boendestruktur.

Birgitta Kyrö Mattsson

Insatshöjning? Men behöver ekonomin verkligen förstärkas?

Under våren 2016 bildades en arbetsgrupp för att utreda lämpliga åtgärder för att stärka föreningens framtida ekonomi och finansiella ställning. Detta föranleddes av en diskussion om att bygga vindsvåningar i höghusen.

Gruppen analyserade dels aktuell ekonomi och framtida kapitalbehov, dels "förutsättningslöst" vissa "förstärkande" åtgärder. Trots omfattande renoverings- och underhållsarbete de senaste åren konstaterades att behovet av underhåll och renovering kvarstår på sikt.

Ur ett löpande driftsperspektiv är föreningens ekonomi god. Löpande driften, det vill säga driftsomkostnader och räntor, uppgår till cirka 23 mkr närmast följande år, vilket medför ett löpande driftsöverskott på cirka 10 mkr/år. Räcker då inte detta för reparationer och långsiktigt underhåll? Nja, räntor är en stor kostnadspost för föreningen. Årliga räntekostnader beräknas i nuvarande ränteläge till cirka 6 mkr inklusive kostnaderna för de så kallade ränteswapparna, vilket motsvarar cirka 3 procent. Detta trots att föreningens aktuella bolåneränta ligger under 1 procent. Föreningens totala låneskuld uppgår till 277 mkr motsvarande cirka 8 600 kr/kvm bostadsarea, vilket inte kan anses extremt högt.

Olika alternativ kan stärka ekonomin

Högre renoveringstakt eller större projekt kräver ytterligare kapital.

Kapital kan tillföras föreningen till exempel genom att:

- medlemmarna tillför föreningen kapitaltillskott/insatshöjning
- föreningen omvandlar "andra ytor" till bostäder som ger försäljningsintäkt och nya årliga avgiftsintäkter
- föreningen, efter förädling, hyr ut fler av befintliga lokaler till högre hyra
- föreningen ökar belåningen

Att istället höja avgifterna ger mycket marginell effekt när det gäller till exempel högre renoveringstakt. Dessutom finns ett samband mellan avgiftsnivå och bostadsrättens marknadsvärde och eftersom föreningens månadsavgifter anses relativt höga skulle en något lägre avgiftsnivå vara av intresse. Därför kan det vara intressant för medlemmarna att sänka sin löpande månadsavgift genom privata kapitaltillskott.

Arbetsgruppen diskuterade som nämns

Artikeln fortsätter på sidan 3...

Valberedningens förslag till ny styrelse

Så var valberedningens arbete för den här gången avslutat. Sammanfattningsvis har valberedningen haft ett mödosamt, utmanande men roligt arbete, enligt Eva Plenk, valberedningen.

Lite extra utmanade kanske eftersom det bara är tre av styrlesens totalt nio ledamöter som sitter kvar; Barbara Lundberg som föreslås bli ordförande, Catarina Schiller som väljs om på ett år och Miranda Engdahl som har ett år kvar på sin mandatperiod. Inte sedan föreningens start för 14 år sedan har så många nya styrelsemedlemmar behövt rekryteras. Utöver de som har svarat på anmaning i trapphusen har valberedningen fått söka upp medlemmar på olika sätt för att förhöra sig om deras eventuella intresse för styrelseuppdrag.

- Det har varit en rolig resa för vi har träffat många trevliga medlemmar och vi tror och hoppas att vårt förslag kommer att bli en mycket bra och kompetent styrelse utifrån de behov som vi har bedömt kommer att finnas under kommande år, säger Eva Plenk.



Amir Limane bor med sin familj på Raketgatan 9 sedan tre år tillbaka. Amir blir klar med sin utbildning i vår och räknar då med att få arbete som byggleddare eller motsvarande. Tidigare har han bland annat arbetat med marknadsföring och varit säljare. Amir är bra på att värdera offerter och kan på så sätt bidra med kompetens. Han är intresserad av att arbeta med utemiljö- och kommunikationsfrågor men är öppen för olika arbetsuppgifter i styrelsen. Amir har tidigare varit aktiv handbollsspelare och ledare inom idrott men för närvarande är det främst studier och familjen som upptar hans tid.



Martin Viker flyttade in med sin fru på Raketgatan 2 för två år sedan. Han kommer ursprungligen från Västerås men blev kvar i Göteborg efter studier på Chalmers. Martin arbetar som konsult på Semcon. Han vill gärna arbeta med kommunikations- och trivselfrågor i styrelsen. Han har arbetat med att bygga upp föreningens gym det senaste året och vill undersöka om det finns fler saker att ordna tillsammans för att göra det ännu trevligare att bo i vårt område.

Linus Lindh bor med sin sambo på Raketgatan 8 sedan tre år tillbaka. Linus driver tillsammans med sin bror det familjeägda företaget "Lindh's Rollo Persiennor och Markiser", ett arbete som innebär stor arbetsbelastning periodvis. Linus beskriver sig själv som generalist, är utbildad miljövetare och har ett stort intresse för vår miljö.



Eva Edgren bor med sina två döttrar på Daniel Petterssons gata 2A sedan ett år tillbaka. Eva är civilingenjör, väg och vatten, med husbyggnad som inriktning. Hon har mångårig erfarenhet som projektledare och är idag anställd på Jan

Håkanssons Byggplanering. För närvarande arbetar Eva som konsult åt det kommunägda bolaget Higab, ett arbete som kräver stor kunskap inom bygggrätt och fastighetsutveckling. Fritiden ägnas åt vänner, träning på gym samt besök i sommarhuset på Orust.

Anna-Karin Höijer flyttade till Raketgatan 7 med sin man i maj 2017. Hon har lång erfarenhet som inköpschef, är utbildad ekonom och tekniskt kunnig. Anna-Karin har bland annat arbetat med entreprenadkontrakt i byggprocessen, att utvärdera offerter, upphandla drift- och teknisk support. Hon har även bred erfarenhet av styrelsearbete i olika bostadsrättsföreningar. Ett av hennes intressen är husbyggnad och arkitektur.



Kristoffer Persson bor med sin sambo på Daniel Petterssons gata 3A. De väntar sitt första i barn i vår. Kristofer har vuxit upp i Landala, gick på Guldhedens dagis och har starka band till vårt område. Han är utbildad inom ekonomi

och management och arbetar som systemekonom på SKF där han har ansvar för skatter och momsredovisning. Kristofer har tidigare varit arbetsledare för en stor grupp anställda på Liseberg.

Ordföranden har ordet

Vid den kommande årsstämman lämnar jag mitt uppdrag som ordförande för styrelsen. Det har varit tre givande, intressanta och ibland arbetsamma år som gått väldigt fort - men man brukar ju säga att tiden går fort när man har kul. Detta blir därför min



Magnus Carlander, ordförande i Brf Norra Guldheden.

sista ordförandespalt och jag vill då passa på att tacka alla medlemmar: Utegruppen, Kapitalanskaffningsgruppen, Valberedningen och alla som på olika sätt bidrar till att ta hand om och utveckla vårt område. Inte minst vill jag tacka alla styrelsemedlemmar som i många fall lagt en betydande del av sin fritid för föreningens bästa.

Samtidigt är just detta med medlemsengagemang ett problem för oss liksom för många andra BRF:er och för föreningar generellt. En förening blir ju aldrig starkare än dess medlemmar och deras engagemang. Detta är viktigt både för den demokratiska processen i föreningen och för en god boendemiljö. I år var det svårare än vanligt att hitta nya medlemmar till styrelsen vilket gjort att Valberedningen fått lägga mycket tid på att leta kandidater. Jag inser att arbete, barn med mera tar tid och att man inte alltid

befinner sig i en livsfas där man kan ta på sig ytterligare uppdrag, men jag uppmanar var och en (vi är en förening med 600 medlemmar!) att ta en ordentlig fundering på hur och när man bäst kan bidra.

Detta sagt har vi i år fått in flera motioner till Årsstämman, dessutom med positiva förslag på hur vi kan förbättra vårt boende, vår miljö och vår samvaro - det är glädjande och hoppningivande!

Min önskan nu är att många kommer till årsstämman och ger den nya styrelsen sitt stöd, både nu och under kommande år. Det finns utrymme för både större och mindre insatser.

I skrivande stund lyser solen och snön håller på att smälta bort. Efter en ordentligt kall avslutning på vintern är även detta glädjande och hoppningivande.

Magnus Carlander, ordförande

... fortsättning från första sidan.

”bostadsförtätning” som alternativ till insatshöjning. Följande bedömdes realistiska att omvandla till bostäder: tvätteriet/akidolokalen, Guldhedsgården, parken söder om Guldhedsgården, övriga lokaler och ytor, vindar.

Ombyggnad kommer att ta tid

Gemensamt för dessa åtgärder är att de kräver planändringar, vilket medför att eventuell produktion och inflyttning ligger tidigast fyra till sju år fram i tiden. Arbetsgruppens beräkningar pekar också på att kapital- och avgiftstillskott blir marginella. Därutöver finns anledning att räkna med olika uppfattningar både bland föreningsmedlemmarna och hos kommunen om idéernas lämplighet.

En snabbare åtgärd men med ett något mer begränsat kapitaltillskott skulle kunna vara att föreningen omvandlar nuvarande hyresrätter avseende föreningens garage till bostadsrätter.

Om man då återvänder till tanken att medlemmarna sätter in pengar till föreningen – kapitaltillskott/insatshöjning – och därmed ökar föreningens kassa och egna kapital och sänker årsavgiften, innebär det att anskaffningskostnaden för bostadsrätten ökar. Den sammantagna ekonomiska effekten för medlemmen beror dels på hur föreningen använder pengatillskottet, dels på medlemmens egen ekonomiska situation.

Kapitaltillskott av alla eller ingen

Av skatterättsliga skäl bör ett kollektivt kapitaltillskott väljas, vilket innebär att alla medlemmar måste delta. Hur mycket varje medlem ska betala baseras på respektive bostadsrätts andelstal. För beslut krävs att minst 2/3 av närvarande medlemmar på

Artikeln fortsätter på sidan 4...

Hög tid att ordna brandvägar

Redan när vårt område var färdigbyggt i mitten av 1940-talet påpekade dåvarande brandkår att delar av fem- och sjuvåningshusen inte kunde nås med stege från gatan. Detta åtgärdades aldrig, så för ett par år sedan påminde Räddningstjänsten oss via ett föreläggande där de kräver att vi ordnar det. Vi har arbetat ett drygt år med hjälp av Riksbyggen och konsultföretaget WSP med projektet. Nu har vi kommit fram till, i samarbete med Räddningstjänsten, hur en lösning kan se ut. Vi möjliggör för räddningsfordon att köra så nära som behövs genom att förstärka befintliga asfalts- och gräsytor. Tillsammans med Trafikkontoret har vi börjat säkerställa att fordonen också kan komma fram till dessa ytor, genom att arrangera om en del parkeringsplatser. Detta är utfört på Raketgatan 15, och vi tror inte att mer än ytterligare ett fåtal platser kommer att beröras.

Förstärkningsarbetena



Så här kan armering av gräsmatta se ut för att klara av fordon.

Stadgejustering på gång

Våra stadgar antogs av föreningsstämman hösten 2016. De justeringar som nu föreslås av styrelsen baseras på ändringar i ”Lagen om ekonomiskaföreningar” och avser fyra paragrafer: §§ 59, 61, 68 och 69. Detaljerna i justeringsförslaget framgår av kallelsen till årsstämman.

De viktigaste förändringarna för medlemmarna avser § 59. Där föreslås att om förslag till ändringar av stadgar skall behandlas vid föreningsstämma, ska det fullständiga förslaget bifogas kallelsen och inte endast en beskrivning av ändringsförslaget. Vidare föreslås att § 61 ändras så att en medlem får medföra högst ett biträde till föreningsstämman, som där har yttranderätt. Nuvarande begränsningar för val av biträde faller bort.

Övriga ändringar avser tid för kallelse samt färdigställande av årsredovisning och revisionsberättelse.

Vad mer är att vänta på stadgeområdet?

Förra året lämnades ett utredningsförslag (SOU 2017:31) med en hel del nyheter. Förslagen har varit ute på remiss och en hel del kan förväntas bli förverkligade.

Bland annat nya redovisningsregler. Tung kritik har riktats mot nuvarande regelkomplex som av remissinstanserna inte anses ge en rättvisande bild av föreningarnas ekonomi. De nuvarande reglerna ger dessutom inte den nödvändiga informationen för en köpare.

Annat som berörs är styrelsens möjligheter att agera mot bostadsrättsinnehavares otillåtna ändringar av bostadsrätten. Även förslag på införandet av ett statligt pantregister för bostadsrättsföreningar. Förslaget välkomnas mot bakgrund av nyligen meddelad dom om skadestånd mot en förening som inte – via förvaltare – skött sitt register. Björn Ohde

Intressant diskussion om fönster att vänta

Under 2016 och 2017 renoverade föreningen bland annat fönster. Det handlade framför allt om målning. Även insatser av finsnickare krävdes och på vissa fasader fönsterbyte. Det senare ledde till protester bland medlemmarna och en anmälan till Stadsbyggnadskontoret om åtgärder utförda utan bygglov.

Efter många turer fram och tillbaka är nu bygglov beviljat i efterhand men föreningen har också fått ett föreläggande om straffavgift. I en motion till styrelsen underskriven av 18 medlemmar föreslås hur man bör gå tillväga inför framtida fönsterunderhåll. Ämnet kommer att tas upp vid årsstämman, och att det kommer att bli en intressant diskussion för alla med intresse av gamla hus och kommunal förvaltning är en kvalificerad gissning! Diskussionen kan väntas handla om byggnadsvård, vad det egentligen innebär att områdets karaktär är klassat som riksintresse, luddiga besked från Stadsbyggnadskontoret, föreningens ekonomi och säkert en hel del starka känslor.

I korthet kan sägas att motionsställarna inte är nöjda med hur fönsterprojekten har skötts av styrelsen. De menar att styrelsen frågått underhållsplanen och att arbetet inte utförts fackmannamässigt och inte följer de byggnadsantikvariska krav som gäller för fastigheterna. De föreslår att styrelsen gör ett komplett underlag för upphandling av renovering av befintliga fönster, och att offerter som uppfyller alla byggnadsantikvariska krav sedan tas in.

I sitt motions svar redogör styrelsen bland annat för vilka kontakter man haft med Stadsbyggnadskontoret. Styrelsen har fått muntliga besked om att bygglov inte krävs för de aktuella fönsterbytena och därför anser man sig inte ha gjort fel. Under etapp 3 av renoveringen skenade kostnaderna för att renovera de fönster som krävde detta iväg och därför beslutade styrelsen att i fortsättningen istället byta de fönster som var i riktigt dåligt skick. Att upphandla renovering för samtliga fönster på ett bräde som motionen föreslår, går inte, skriver styrelsen i sitt svar. Fönstren kommer att behöva renoveras även i framtiden. Istället arbetar styrelsen med att utarbeta en långsiktig strategi för hur fönstren ska hanteras. För detta har en extern antikvarie som är godkänd av Stadsbyggnadskontoret anlåtats. Strategin kommer att presenteras för medlemmarna för synpunkter. Planen är att också få den godkänd av Stadsbyggnadskontoret för att göra arbetet med framtida fönsterunderhåll smidigare.

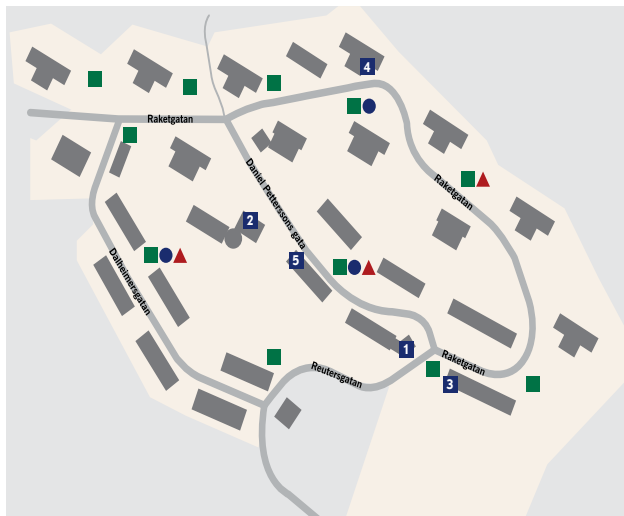
Motion och motions svar bifogas kallelsen till föreningens årsstämma.

Annika Söderpalm



ÅTERVINNING & LOKALER

- 1 FÖRENINGSLOKAL
- 2 HOBBYLOKAL
- 3 ÖVERNATTNINGSLÄGENHET
- 4 VAKTMÄSTAR-EXPEDITION
- 5 GYMLOKAL
- ÅTERVINNINGSTATIONER
- ÅTERVINNING GLAS
- ▲ ÅTERVINNING METALL



Kontaktuppgifter

BRF NORRA GULDHEDEN NR 1
Raketgatan 7, 413 20 Göteborg
Hemsida: www.brfnorraguldheden.se
Org nr: 769604-7690

FÖRENINGENS STYRELSE
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

KAPITALANSKAFFNINGSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

UTEGRUPPEN
Mail: ute@brfnorraguldheden.se

KOMMUNIKATIONSGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

TEKNIKGRUPPEN
Mail: styrelsen@brfnorraguldheden.se

FELANMÄLAN
Telefon: 0771-860 860
Mail: fastighetsservice@riksbyggen.se

För övrig information se anslagstavla i ditt trapphus.

Du känner väl till våra lokaler?

Ska du måla köksstolar? Ha fest? Eller ska du ha gäster som inte får plats att sova över hemma hos dig? Alla boende i området kan utnyttja vår hobbylokal, föreningslokal och övernattninglägenhet.

I hobbylokalen finns bänk med skruvstäd, rinnande vatten och elkontakt. Verktyg och annan utrustning får man ta med själv.

I föreningslokalen kan man ordna möten eller ha fest. Föreningsrelaterade möten, det vill säga så-

dana som främjar trivsel och gemenskap för oss som bor här, är gratis. Privata arrangemang kostar 400 kronor per tillfälle.

Övernattninglägenheten har plats för sex nattgäster och kan hyras i upp till sju dygn.

Kontakta förvaltaren antingen via e-post: receptionbg@riksbyggen.se eller 0771- 86 08 60 för att låna eller hyra. Mer information på www.brfnorraguldheden.se.

... fortsättning från föregående sida.

en föreningsstämma röstar för kollektivt kapitaltillskott. Medlemmar som inte vill öka sina privata banklån eller saknar lämpliga kontanter kan i stället sätta sig i skuld till föreningen. Om den gruppen är för stor blir emellertid hela manövern meningslös.

Kapitaltillskott ger lägre ränta för föreningen

En lämplig storlek på kapitaltillskottet sett ur föreningens synvinkel kan vara 100 mkr, motsvarande cirka 3100 kr/kvm bostadsyta. Genom att minska banklånen med denna summa minskar föreningens ränta med 1 till 3 mkr/år räknat på en ränta mellan 1 och 3 %. Detta motsvarar en reduktion av årsavgiften med upp till 93 kr/kvm eller cirka 8 900 kr per år för en 96 kvm lägenhet med ett kapitaltillskott om cirka 300 000 kr. En medlem som lånar till sitt kapitaltillskott får en årlig ränta brutto om mellan cirka 30 och 90 kr/kvm vid en ränta om 1 till 3 %. Netto efter ränteavdrag med nuvarande skattelagstiftning (vid 30 % skatt) blir räntekostnaden cirka 21 till 63 kr/kvm eller 6 000 kr/år för en 96 kvm lägenhet vid 2 % ränta. Till detta kommer skatteeffekten vid en försäljning av att kapitaltillskottet räknas in i anskaffningskostnaden för bostadsrätten.

Skulle inte avgiften kunna sänkas?

Så till svaret på den andra frågan i rubriken, den om huruvida föreningens ekonomi och finanser behöver stärkas på kort sikt. Svaret förefaller vara nej. Styrelsens redogörelser

för ekonomin och finanser mot behovet av planerade underhålls- och renoveringsåtgärder visar att ekonomin är väl i balans och inga större projekt är planerade för det närmaste året. En ögonblicksbild ger närmast intryck av att årsavgiften skulle kunna sänkas. Nu ligger det ju i sakens natur att föreningens ekonomi inte skall styras av ögonblicksbilder. Ett så kortsiktigt styrelsearbete skulle kunna leda till kraftiga pendlingar i årsavgiften. Det "överskott" som vissa år kan noteras bör ju fonderas för framtida behov så att årsavgiften kan hållas hyggligt jämn över en längre period.

Oro för framtida räntehöjningar

Hur ser det då ut på längre sikt? Ja, en återkommande fråga är hur räntekostnader i framtiden kommer att påverka föreningens ekonomi. Nuvarande låga ränteläge gynnar naturligtvis föreningen. Räntekostnaden är en betydande post för föreningen. En kraftig räntehöjning samtidigt som nuvarande ränteswappar förfaller kommer därmed att få en motsvarande kraftigt negativ effekt på föreningens ekonomi. Marginella räntehöjningar i närtid medför däremot inga påtagligt negativa effekter. Även detta på grund av ränteswapparna. Det är väl snarare oron för framtida betydande räntehöjningar som motiverar att styrelsen alljämt håller frågan om insatshöjning aktuell. Även eventuella tankar på ytterligare större renoveringsprojekt bör göra frågan relevant.

Högtryckets redaktion

Björn Ohde
Annika Söderpalm

Finns det något du tycker att vi borde skriva om? Eller vill du vara med och skriva själv? Hör av dig till: styrelsen@brfnorraguldheden.se

Medlemmarnas åsikter bör undersökas

Hur ställer sig då medlemmarna till detta? Frågan har ställts vid medlemsmöte utan att något mer distinkt svar har kunnat noteras. Detta skall väl då ses mot bakgrund av frågans relativa komplexitet och att det inte uppfattats som akut med en insatshöjning med nuvarande ränteläge.

Styrelsen bör överväga att fortsatt undersöka de opinionsmässiga förutsättningar för såväl "förtätning" som insatshöjning/kapitaltillskott. Förslagsvis sammanställer styrelsen en enkät där medlemmarna får ta ställning till såväl "förtätning" som insatshöjning. Då det är viss omsättningen i medlemskaran och då eventuella renoveringsplaner och framtida räntehöjningar kan göra frågeställningarna mer konkreta så finns det skäl att intermitent upprepa en sådan enkät.

Björn Ohde

Välkommen till Brf Norra
Guldhedens årsstämma!

När: 10 april 18.30 (18.00
registrering)

Var: Palmstedssalen, Chalmers