

Digital Boendepärm

Innehåll

Digital Boendepärm	1
Expeditionen	1
Fastighetsskötsel	1
Förvaltare	2
Markiser	2
Underhåll	2
Stopp i avlopp	2
Stämman	4
Varför ska man gå på stämman?	4
Fullmakt	4
Så här läser du årsredovisningen	4
Motioner till årsstämman	7
Andrahandsuthyrning	7
Att bo i bostadsrätt	8
Avfallshantering	8
Föreningens stadgar	8
Köksfläkt	8
Färgkoder	10
Om linoljefärg	13

Expeditionen

Vi hänvisar framför allt till vår medlemsmail brf.lyftkranen@gmail.com .

Styrelsen har möte månatligen, vanligen första måndag i månaden och behandlar då alla inkomna skrivelser.

Fastighetsskötsel

GUAB har ansvar för fastighetsskötsel, städning av trapporna och skötsel av trädgård på Brf Lyftkranen.

Rutiner vid fastighetsärenden för medlemmar i Brf Lyftkranen



Underhållsansvar

Under länken "Underhållsansvar" i menyn till vänster framgår vilka ärenden som bostadsrättshavaren alternativt bostadsrättsföreningen ansvarar för.

Akuta ärenden (07:00-16:00 måndag-fredag)

Tex vattenläcka eller annat som kräver omedelbar åtgärd

GUAB, tel: 031-51 52 40

Akuta ärenden (Kvällar samt helgdagar)

Tex vattenläcka eller annat som kräver omedelbar åtgärd

Ring till fastighetsjouren, Securitas, tel: 031-8014 50.

Övriga ärenden

Ärenden som bostadsrättsföreningen ansvarar för men som inte kräver akut åtgärd.

Skicka en skriftlig beskrivning till info@guab.se samt brf.lyftkranen@gmail.com

På anslagstavlan i resp uppgång finns kontakt för ovanstående samt styrelsens medlemmar

Förvaltare

Den ekonomiska förvaltningen sköts av SBC

Markiser

Markiser får monteras över fönster och endast täcka fönstrets bredd.

Tillåtna färger hittar ni under länken "färgkoder" till vänster i listan.

Endast markiser av Modell Hestra Tage får monteras.

Armlängden får maximalt vara halva fönstrets höjd.

Underhåll & Stopp i avlopp

Vid stopp i köksavlopp skall INTE kaustik soda eller annat lösningsmedel användas då det visat sig att dessa kan förorsaka proppar i avloppen.

Får ni ett stopp skall ni i första hand rengöra vattenlåset som sitter under diskbänken, hjälper inte detta skall ni kontakta någon i styrelsen som ser till att få felet avhjälpt.

Renovera/ändra lägenheten

Vid renovering samt ändring av lägenheten skall en ansökan skickas till styrelsen och skriftligen godkännas av styrelsen.

Mall för ansökan finns under Mallar och Blanketter

Exempel där det behövs ett skriftligt godkännande från styrelsen:

- Ändring av fasta installationer såsom el, vvs etc
- Renovering av kök
- Renovering badrum

Exempel på ändringar som inte behöver styrelsens godkännande:

- Tapetsering/målning av väggar
- Lägga in nya ytskikt på golvet såsom parkett och plastmatta.

Är ni osäker på om det behövs ett godkännande kontakta styrelsen.

Kök

Under kyl, frys, diskmaskin och diskho skall ett läckageskydd installeras för att förhindra onödiga vattenskador.

Det är viktigt för det har varit flera dyra vattenskador från alla de ställena som lett till att självrisken numera är förhöjd vid vattenskador. Det är också viktigt att installera rätt typ av fläkt, se det avsnittet.

Badrum

Golvbrunnen ska bytas i samband med badrumsrenovering.

Föreningen ersätter med upp till 4500kr inklusive moms för material och arbete för byte av golvbrunn.

Golvbrunnen skall vara av märket Blücher.

Styrelsen behöver en faktura eller kvitto där kostnaden för golvbrunnen är specificerad och ett kontonummer som ersättningen kan betalas till.

Renoveringen ska utföras fackmannamässigt. Styrelsen använder Inspector för att besiktiga tätskiktet, föreningen betalar den besiktningen.

Ni kan kontakta Inspector på info@inspector.se för att boka tid.

Vid ombyggnad är Inspector där vid två tillfällen.



1. Ombyggnadsbesiktning 1 görs när man rivit ut badrummet för att Inspector skall kunna titta på rör och stommar mm.
2. Ombyggnadsbesiktning 2 när man lägger tätskikt för att säkerställa att Entreprenören har gjort enligt BKR/GVK. Inspector kontrollerar om de har behörighet för arbetet osv. Denna information kommer föreningen tillhanda och finns dokumenterat.

Husen har en bärande stomme av trä. Bärande väggar är skyddade av brandskyddad gips (15mm Protect F). Det är viktigt att de återställs med likadana skivor så väggarna bibehåller sin brandklassning. I de flesta lägenheter är väggen där dörren till badrummet sitter bärande med 2 x 15mm Protect F, ytterväggen har 13mm gips + 15mm Protect F och de andra innerväggarna i badrummet 2 x 13mm gips. Hantverkarna ska kontrollera vad de river. Kontakta styrelsen för att få ritningar i samband med renoveringen.

Stämman

Varför ska man gå på stämman?

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ och det tillfälle på året då medlemmarna kan granska bostadsrättsföreningens verksamhet. Medlemmarna kan utöva sitt demokratiska inflytande genom att komma med förslag (motionera) om nya sätt att driva föreningen eller förslag om att ändra på sådant som de anser vara felaktigt. På föreningsstämman utser medlemmarna en styrelse som får i uppdrag att leda föreningens arbete och som ansvarar för förvaltningen. Ju större engagemang de boende visar i bostadsrättsföreningens angelägenheter, desto bättre blir gemenskapen och trivseln.

Mer information angående föreningsstämman finns att läsa i föreningens stadgar.

Fullmakt

Dokumentet "stämmofullmakt" förklarar vilka regler som gäller för att få agera ombud åt en medlem. I dokumentet finns även en mall för hur fullmakten skall utformas.

Dokumentet hittar du under Medlemsdokument.

Så här läser du årsredovisningen

Här finns en liten ordlista som kan användas när man skall läsa bostadsrättsföreningens årsredovisning. Den tar upp vad de mest relevanta delarna i årsredovisningen betyder.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar verksamheten kallas för förvaltningsberättelse.

Övriga delar av årsredovisningen är resultat och balansräkning med tillhörande notförteckning, som i siffror visar

verksamheten. Av not förteckningen framgår detaljinformation om vissa poster i resultat och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning t.ex. beskriver fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter, ägarförhållanden, d.v.s. antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även förväntad framtida utveckling belyses kort i förvaltningsberättelsen.

Resultaträkning

Visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det nu inte att få ett så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna.

Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader (inklusive avsättning till fonder) som förväntas uppkomma. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

Avskrivning

Här redovisas årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, d.v.s. byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda ekonomiska livslängd och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår den ackumulerade avskrivningen, d.v.s. den totala avskrivningen föreningen gjort under årets lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

Jämförelsestörande

Antingen intäkter eller kostnader som inte är en del av den normala verksamheten, t.ex. nedskrivning av fastighetens värde, ränteeftergifter och låneeftergifter.

Balansräkning

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfodringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och kortfristiga skulder.

Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital, insatser och upplåtelseavgifter, och fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (dispositionsfond och balanserat resultat).

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är



föreningens fastighet med mark och byggnader.

Omsättningstillgångar

Andra tillgångar än omsättningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till kontanter inom ett år.

Kassa och Bank (likvida medel)

Kontanter och andra tillgångar som snabbt kan omvandlas till pengar.

Långfristiga skulder

Skulder som bostadsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, t.ex. fastighetslån.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen måste betala senast inom ett år, t.ex. leverantörsskulder.

Fonder för yttre och inre underhåll

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga underhållet av föreningens hus.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll.

Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Tillgodohavanden i fonderna för yttre och inre underhåll redovisas så skuldsidan i balansräkningen.

Ställda panten

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet för t.ex. erhållna lån.

Ansvarsförbindelser

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som kort eller långfristig skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.



Likviditet

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t.ex. vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Motioner till årsstämman

Medlem som vill ha ett ärende behandlat på stämman måste anmäla detta till styrelsen. Detta kallas för att motionera.

I stadgarna anges när en motion senast ska vara inlämnad till styrelsen (skriftligt, via mail eller på papper)

Av motionen skall det tydligt framgå vad du önskar att stämman skall fatta beslut om.

Vi har de senaste åren haft flera exempel på motioner där tydligt yrkande saknats.

Stämman har då inget konkret att ta ställning till. Vissa yrkanden har varit svåra att tolka eller kan tolkas på lite olika sätt.

Risken är då att motionen avslås även om intentionerna i förslagen är goda. Yrkandet måste vara kortfattat och tydligt.

Dokumentet hittar du under Mallar och Blanketter

Andrahandsuthyrning

"En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke. Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan begränsas till viss tid och förenas med villkor. Bostadsrättshavare som önskar upplåta sin lägenhet i andra hand skall skriftligen hos styrelsen ansöka om medgivande till upplåtelsen. I ansökan skall anges skälet till upplåtelsen, under vilken tid den skall pågå samt namnet på den till vilken lägenheten skall upplåtas i andra hand". (Texten är hämtad ur föreningens stadgar).

Dokumentet hittar du under Medlemsinformation > Medlemsdokument > Blanketter



Att bo i bostadsrätt

Skriften som finns att hitta under rubriken referenser berättar om de grundläggande regler som gäller för bostadsrättsföreningen, hur den fungerar, och de instrument och metoder som vi ska leva med för att både förvalta vår fastighet och minska riskerna för osämja.

Dokumentet hittar du under Stadgar och regler

Avfallshantering

Information angående avfallshantering

I varje soprum finns det anslaget vad som får slängas och inte. Känner du dig osäker är du välkommen att kontakta styrelsen.

Överfulla kärl kostar extra pengar

Vi ber er också vara uppmärksamma på om kärlen är fulla i ett av sophusen, gå då till något annat och släng soporna där istället. Renova tömmer ej kärl som locket ej är stängt på. När detta händer får fastighetsskötaren komma och omdisponera soperna och sedan får vi ringa Renova som kommer och tömmer en extra gång. Det innebär onödiga extra kostnader för oss medlemmar och hyresgäster.

OBS! Den som iaktas med att slänga saker som inte får slängas i våra soprum kommer att debiteras för den extra kostnaden.

Föreningens stadgar

Se avsnittet "Föreningsdokument".

Dokumentet hittar du under Stadgar och regler

Köksfläkt

För att ventilationen i våra hus skall fungera som det är tänkt är det ytterst viktigt att en köksfläkt av typen Alliance installeras. Är ni osäkra på om fläkten ni tänkt köpa är godkänd kontakta styrelsen. Skulle det visa sig att det är fel fläkttyp som installerats kommer lägenhetsinnehevarern att få bekosta en ny godkänd fläkt.

Krav köksfläktar:



BRF Lyftkranen

- Alliancefläkt anpassat för lägenheter(Viktigt att det är för lägenhet annars har den styrfunktion som är anpassad för att styra en centralfläkt och det kan ni inte göra)
- Spjällfunktion(När ni inte lagar mat och fläkten är avstängd är det viktigt att det finns ett grundflödesspjäll så att inte utsuget blir för stort i lägenheten)
- Forceringsflöde på max 305 m³/h

OBS! Fläktens grundflöde skall injusteras av föreningen vald ventilationsfirma. Kontakta föreningen för ytterligare information.

Godkänd fläkttyp:

- Alliance fläktar avsedda för lägenhet.
ex. Franke Tender All. 724-10 Lgh. 60 RF, Trinda alliance 60/70 RF



BRF Lyftkranen

Färgkoder

Staket

<u>Staketfärg</u>	<u>Färgkod</u>
Grön	S7010-B50G
Röd	Falu rödfärg

Markiser och balkongskydd

Gröna hus: gul färg (se www.webbmarkis.se, färgkod sandatex 54, NCS 2060-Y40R)

Gula hus: grön färg (se www.webbmarkis.se, färgkod sandatex 5, NCS 7020-B90G)



Gråa hus: blå färg (se www.webbmarkis.se, färgkod sandatex 13, NCS 3560-R80B)

(För ytterliggare frågor kontakta styrelsen)

Balkongdörrar (Installerade 2008)

NCS S 6020-G30Y

NCS S 3030-Y20R

Fasader (målade 2013-2014)

<u>Hus</u>	<u>Färgkod</u>	<u>Tillverkare</u>
Gråa	2502-y	Engvall & Claesson
Gröna	4020-g10y	Engvall & Claesson
Gula	02.748-U-O	Engvall & Claesson

Fönster insida (målade 2013-2014)

<u>Hus</u>	<u>Färgkod</u>	<u>Tillverkare</u>
Gråa	2020-y30r (gul)	Engvall & Claesson
Gröna	2020-y30r (gul)	Engvall & Claesson
Gula	2020-y30r (gul)	Engvall & Claesson
(Vita insidor)	S-0502Y (vit)	Tecknos aquatop

Fönster utsida (målade 2013-14)

<u>Hus</u>	<u>Färgkod</u>	<u>Tillverkare</u>
Gråa	1040-y20r (gul)	Engvall & Claesson



BRF Lyftkranen

Gröna	2040-y20r (gul)	Engvall & Claesson
-------	-----------------	--------------------

Gula	6020-g30y (grön)	Engvall & Claesson
------	------------------	--------------------

Entrédörrar (målade 2013-14)

<u>Hus</u>	<u>Färgkod</u>	<u>Tillverkare</u>
Gråa	1040-y20r (gul)	Alcro Modern Oljefärg
Gröna	2040-y20r (gul)	Alcro Modern Oljefärg
Gula	6020-g30y (grön)	Alcro Modern Oljefärg

Förråd (målade 2013-14)

<u>Fasdfärg</u>	<u>Färgkod</u>	<u>Tillverkare</u>
Gul	1040-y20r (gul)	Engvall & Claesson
Röd	Falu rödfärg	Alcro Faluröd

Färgkoder trapphus(renovering 2017)

Golv: Forbo Marmoleum Real nr 3048 Graphite

Trappa: Forbo Marmoleum Real nr 3048 Graphite varav kontraststeg Forbo Marmoleum Real nr 3146

Serene Gray

Trappvanglar: NCS S 5502-Y

Bjälklagets plywood: NCS S 5502-Y

Sättsteg: NCS S 5502-Y

Bef trappnos av Ek: NCS S 5502-Y



BRF Lyftkranen

Bef trappräcke: NCS S 5502-Y

Tak: NCS S 0500-N

Väggar: NCS 0502-Y

Taklist trä: NCS 0502-Y

Fondvägg: NCS S 2502-Y

Dörrblad: NCS S 2020-Y10R

Dörrfoder: NCS S 2502-Y

Golvsocklar: NCS S 2502-Y

Väggar: NCS 0502-Y

Gula dörrar och fönster (Gamla färgkoder, används ej)

NCS 1950

Fasadskivor (Gamla färgkoder, används ej)

Grå hus: NCS 1502-Y

Gröna hus: NCS 4020-G10Y

Trapphus

Väggar

Caparol Supertäck 7, S0502-Y

Caparol Supertäck 7, S2502-Y

Tak

Caparol Supertäck 2, takvit S0500-N

Dörrar

Caparol Lackfärg Halvblank, S2020-Y10R

Trappa

Caparol Carat oljefärg, S5502-Y

Lister

Caparol Snickerigrund och Lackfärg halvblank, S2502-Y

Om linoljefärg

<https://abcfargekonomi.se/linutom.html>



BRF Lyftkranen