

Bostadsrättsföreningen Boplatsen

Luntmakargatan 95, fastigheten Stockholm Apelträdet 12,
org nr 702000-2254



Verksamhetsberättelse för brf Boplatsen verksamhetsåret 2023

Årsredovisning upprättad enligt Bokföringsnämndens föreskrifter samt revisionsberättelse kommer att, i enlighet med stadgarna, finnas tillgänglig senast två veckor före stämman.

1 Styrelse och revisorer

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämman 2023-03-29 haft följande sammansättning:

Ordförande: Anders Larsson
Sekreterare: Andrea Sylvén
Kassör: Ingemar Öhrman
Fastighetsansvarig: Bengt Moberg
Fastighetsansvarig: Wilhelm Hyltén-Cavallius

Suppleanter: Johan Alfthan
Li Jansson

Revisorer: Margareta Holmberg
Jimmy Mårdell

Revisorssuppleant: Aleksandar Zuza

Styrelsen har under året hållit 6 protokollförda möten och dessutom haft löpande informella kontakter för förvaltningen av fastigheten.

2 Valberedning

Valberedning inför 2024 års stämma är Carolina Egenaes Angarita samt Wilhelm Hyltén-Cavallius, sammankallande.

Vid föreningsstämman 2024 löper den tvååriga mandatperioden ut för Anders Larsson och Ingemar Öhrman. Den tvååriga mandatperioden för suppleanterna löper ut för Johan Alfthan vid årsstämman 2024.

Revisorer för 2023 har varit Margareta Holmberg och Jimmy Mårdell med Aleksandar Zuza som suppleant.

Revisorerna och revisorssuppleanten har ettåriga mandatperioder, liksom valberedningen.

3 Fastigheten

Antalet bostadslägenheter i fastigheten är 32 och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen är en så kallad äkta bostadsrättsförening, dvs ett sådant privatbostadsföretag som avses i 2 kap. 17 § inkomstskattelagen.

Bostadslägenheterna fördelas på följande sätt efter antal och ytor (enligt ursprunglig planlösning).

Typ av lägenhet	Lägenhetsyta	Antal lägenheter
1 rum och kök	31,5 kvm	1
1 rum och kök	34,5 kvm	4
2 rum och kök	41 kvm	5
2 rum och kök	43 kvm	5
2 rum och kök	44 kvm	5
2 rum och kök	51,5 kvm	5
3 rum och kök	63 kvm	5
1 vindsvåning	78 kvm	1
1 vindsvåning	91 kvm	1
Summa	1 551 kvm	32

Taxeringsvärdet för fastigheten fr o m år 2022 är 87 277 000 kr, varav 77 800 000 kr är värdet för bostadsdelen och 9 477 000 kr är värdet för lokalerna. Bostadsytan är 1 551 kvm och lokalytan är 363 kvm.

Under 2023 har överlåtelse av 2 bostadsrättslägenheter genomförts.

Tre butikslokaler i gatuplanet upplåts med hyresrätt till:

SynkCasting AB sedan 2016 (<http://synkcasting.se>).

Wendy's Hair AB sedan 2011 (<http://rawhair.se>).

Restaurang Kimchi, Yerin Corporation HB, sedan 2011 (<https://www.restaurangkimchi.se/>).

Hyresavtalen för lokalerna är treåriga med 9 månaders uppsägningstid. Styrelsen ser över hyresnivåerna inför varje ny avtalsperiod.

4 Fastighetsunderhåll

Som en del i underhållsarbetet för huset har föreningen kontrakterad årlig service på ett antal objekt som redovisas nedan.

Ventilationsanläggningarna	Gösta Schelin AB	2 ggr/år
Fjärrvärmeanläggningen	Fastighetsägarna	1 gång/år
Tvättstugan	Fastighetsägarna	1 gång/år
Hissen	Elevate Stockholm AB	2 ggr/år
Skadedjursbekämpning	Anticimex	
Snöskottning tak	Takjour	

Inspektion av hissen utförs en gång per år av företaget Kiwa.

2/5

5 Underhållsplan för utfört och planerat fastighetsunderhåll

Som framgår av sammanställningen i nästa avsnitt, nr 6, har under 2000-talet ett stort antal underhållsåtgärder utförts på fastigheten, vilka har avsett de flesta på en fastighet förekommande nödvändiga underhållsområden. Styrelsen bedömer därmed att på flertalet områden kommer förnyat underhållsbehov att föreligga först ett antal år framåt i tiden vilket visas i tabellen nedan i styrelsens underhållsplan. Underhållsplanen finns även som ett mer detaljerat separat dokument.

Underhållsplan

Objekt	Senast utfört	2021-2030	2031-2040	2041-2070	Kostnad 2024 ink moms
Byte avloppsstammar	1998/2015			X	
Spolning avloppsstammar	2022	2028	2034, 2040		59 kkr
Fasadrenovering					
- gård	2004		X		520 kkr
- gata	2013			X	1 440 kkr
Taket					
- byte av plåt	2001			X	495 kkr
- målning		2026			94 kkr
Renov./målning fönster	2012		X		320 kkr
Målning trapphus		2030			86 kkr
Hissrenovering	2001				
- Personhiss	2001			X	t.b.d.
- Sophiss		2026			92 kkr
El:					
- stigare	1946	2030			160 kkr
- el-central	2007	2030			64 kkr
Ventilation:					
- OVK		2025	2031		56 kkr
- fläktar lägenheter	2000		2031		48 kkr
- fläktar lokaler	2000		2031		168 kkr
- kanalisation	1946/2000			X	t.b.d.
Fjärrvärmecentral byte	1999		2033		353 kkr
Radiatorer lägenheter	1946/2000		2033		650 kkr
Tvättstuga		X			
- renovering ex. maskiner	2004				45 kkr
- byte av maskiner		2025			220 kkr

3/5
as 14 20

6 Större genomförda fastighetsåtgärder sedan 1994

År Genomförda åtgärder

- 2023 Re-lining avloppsanslutning mot kommunens avloppsnät
Trapphusbelysning utbytt
Stuprör på gatunivå utbytta mot s.k. vandlör
Fönster besiktigade utan anmärkning
- 2022 Högtrycksspolning avloppsstammar utförd
Ventilation i källare förbättrad.
Ståldörrar till källare och cykelrum/värmecentral utbytta.
Isolering under yttertak förbättrad vid lgh 6:1.
Värmeslingor i stuprör utbytta, elcentral vid hissmaskin kompletterad
- 2019 Backventiler monterade på de två utgående spillvattenstammarna.
Energideklaration genomförd (10 års intervall).
- 2018 Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, för lägenheter och lokaler (6 års intervall).
- 2017 Fiberinstallation till alla lägenheter och lokaler
Omdragning av luftintag för restaurangens ventilationssystem från terrassbyggnadens långsida .
till gavelsidan.
Byte avloppsrör i tvättstuga.
Renoverat pentrylokalen hos Wendys Hair.
- 2016 Renovering av entré och trapphus – målning och golvslipning.
Upprustning av soprummet och restaurangens kylsoprum.
Avtal om installation av fiber till lägenheter och lokaler
- 2015 Byte av spillvattenstam i källarlokalerna.
Renovering och målning av delar av källarförråden.
Spolning av badrums- och köksavlopp samt spillvattenstammarna i huset.
OVK-besiktning av hyreslokalerna.
- 2014 Renovering av de båda takterrasserna, inkl en av lägenheterna, pga fuktskador.
Renovering av ovanskikt på två balkonger mot Luntmakargatan (lgh 1:5 och 2:3).
Belysningsbyte i förrådslokalen i källaren.
Byte torktumlare i tvättstugan.
Installation av säkerhetsplattform på taket.
- 2013 Fasadenrenovering mot Luntmakar- och Markvardsgatorna.
Arbete påbörjat med renovering av fuktskadade takterrasser.
Ombyggnad av rökgaskanal i yttertaket till trapphuset.
Slipning av golvet i frisersalongen Wendys Hair.
Hissreparationer avseende bl a frekvensstyrning och kretskortsbyte.
Radonmätning som visade halter lägre än riktvärdet 200 Bq/m³.
- 2012 OVK-besiktning som genomförs vart sjätte år.
Ommålning av trapphuset i entréplanet.
- 2011 Renovering av lägenhetsfönster med byte av innanfönstren till energiglas.
Installation av nya värmekablar i hängrännor och stuprör.
Installation av husnod.
- 2010 Underhålls- och förbättringsarbeten av el-system i källaren.
Underhållsarbeten på fjärrvärmeanläggningen.
Ommålning av korridoren i källaren.
- 2009 Installation av säkerhetsdörrar.
Slipning och lackering av lokalernas fönster mot Luntmakargatan.
Byte pumpjigg till fjärrvärmeanläggningen.
- 2008 Energideklaration utförd.
Vattenskador i restaurangens lokaler åtgärdade.
- 2007 Byte avloppsrör under källargolven.
Byte till ny el-central.
- 2005 Fasadenrenovering av muren mot gården.
- 2004 Fasadenrenovering av väggen mot gården inklusive fönstermålning på gårdsfasaden.
Helrenovering av tvättstugan.
- 2003 Målning av trapphus och källare.
- 2001 Ombyggnad av råvind till två vindslägenheter.
Byte av plåttaket exklusive nedre plåtvåderna.
Renovering av hissen.

- | | |
|------|---|
| 1999 | Nya el-ledningar dragna i trapphus, vind och källare.
Byte fjärrvärmeanläggning. |
| 1998 | Stambyte i lägenhetsvåningarna.
Byte av el-ledningar i lägenheterna. |
| 1994 | Ombyggnad av kontorslokal i gatuplan till tre separata lokaler. |

7 Fastighetsförsäkring

Föreningens fastighetsförsäkring är tecknad hos Gjensidige försäkring. Försäkringen innehåller en bostadsrättsförsäkring för husets samtliga lägenheter. Lägenhetsinnehavarna behöver därmed inte teckna ett särskilt bostadsrättstillägg i sin hemförsäkring.

8 Ekonomi

Se årsredovisning. Någon avgiftsförändring bedöms inte vara aktuell för det kommande verksamhetsåret. Vi kan alla hjälpas åt att bromsa kostnadsökningar för föreningen genom att vara sparsamma med vatten och energi.

Stockholm den 21 mars 2024

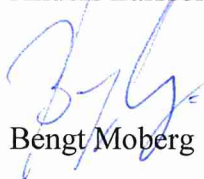


Anders Larsson

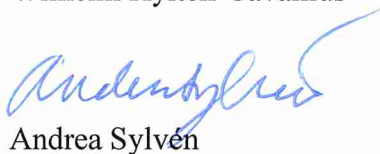
Wilhelm Hyltén-Cavallius



Ingemar Öhrman



Bengt Moberg



Andrea Sylvén