



Din lokala nyhetskälla **Bävernytt** Nr 1 - April 2009

Ordförande har ordet

Så kan vi lägga ännu ett styrelseår bakom oss och vi i styrelsen håller som bäst på att slutföra våra uppdrag.

Det gångna året har minst sagt varit händelserikt och samtidigt oerhört lärorikt. För egen del är jag mycket nöjd med det styrelsen åstadkommit under året. Vi lämnar efter oss en hel del slutförda och påbörjade projekt som är nödvändiga för att bibehålla kvalitén i vårt boende samtidigt som resultatrapporten visar på en stark ekonomi.

Projektet med uteplatserna har nu tagit fart på allvar men har dessvärre ånyo blivit föremål för anmälan till Hyresnämnden. Anmälaren menar att de som bor i lägenheter med uteplats borde ha en högre månadsavgift. Styrelsen menar dock att beräkningen av månadsavgifterna sker i enlighet med stadgarna och att de som har uteplats också betalar för denna redan idag via sin månadsavgift. Hur våra månadsavgifter beräknas kan Du läsa om här bredvid.

Anmälaren och undertecknad möttes på ett s k medlingsmöte i nämnden den 1 april och resultatet av detta blev att Hyresnämnden avskrev ärendet från vidare handläggning då parterna inte nådde en överenskommelse.

Att föreningen nu bygger nya uteplatser tycker jag är bra då detta för med sig en stor uppräschning av hela föreningen och som jag är övertygad om kommer att komma alla medlemmar till gagn. I och med detta projekt säkerställs även att de nya uteplatserna uppfyller kraven på brandsäkerhet, vilket nuvarande uteplatser inte gör.

Jag, tillsammans med övriga medlemmar i styrelsen, vill tacka för förtroendet för det gångna året och jag utgår från att vi ses på årsstämman. Hjärtligt välkommen!

Trevlig vår och Glad Påsk!
Mikael Grönvall
ordforande@snosatra.se

Årsstämman

Årsstämman är vår förenings högsta beslutande organ. Därför är det viktigt att Du deltar! Stämman äger rum tisdagen den 21 april med start kl. 19.00. Fika finns från kl. 18.30. Plats för årsstämman är i Brf Dammens samlingslokal på Bäverdammsgränd 82. Varmt välkommen!



Månadsavgifter

En lägenhets månadsavgift kan beräknas på olika sätt. I vår förening beräknas månadsavgiften utifrån respektive lägenhets grundinsats, d.v.s. vad lägenheten såldes för första gången (+ eventuella extra grundinsatsinbetalningar) i relation till summan av samtliga lägenheters totala grundinsatser. Resultatet av denna beräkning utgör ett s.k. fördelningstal som säger hur mycket respektive lägenhet skall betala i månadsavgift i förhållande till föreningens totala månadsavgiftsinbetalningar.

Exempel: Lägenhet A såldes första gången för 75 000 kr. Detta utgör lägenhet A's grundinsats. Samtliga lägenheter såldes för totalt 3 000 000 kr. Således blir lägenhet A's fördelningstal 2,5 % ($75\,000 / 3\,000\,000 = 0,025 = 2,5\%$). Så om föreningens styrelse har beslutat att summan av alla lägenheters månadsavgifter varje månad skall vara 200 000 kr. blir således lägenhet A's månadsavgift 5 000 kr. ($200\,000 \times 2,5\%$).

Lägenheter som vid första försäljningstillfället bedöms som mer attraktiva beroende på läge, yta, tillgång till uteplats etc. och som i och med detta får ett högre försäljningspris, får således en högre månadsavgift.



Kalendarium för våren

6/4	Byggstart för uteplatserna
14/4	Styrelsen har månadsmöte
21/4	Årsstämma

Styrelsen informerar

Stora grinden

I och med att föreningen fick ett nytt låssystem försågs grinden vid infarten till gården med två hänglås; ett svart hänglås som man öppnar med sin hushållsnyckel (d v s samma nyckel som till källaren och tvättstugeporten), och ett rött hänglås som öppnas med en s k brandkårsnyckel. Det är oerhört viktigt att dessa båda hänglås sitter i serie med varandra, som länkar i en kedja så att man kan öppna grinden oavsett vilken nyckel man använder.

Samtliga boende måste kunna få komma in på gården vid behov genom att låsa upp det svarta låset och de som utför markskötsel (tömning av papperskorgar, plogning av snö etc.) samt utryckningsfordon måste kunna få komma in på gården vid behov och genom att låsa upp det röda låset.

Därför: **Lås grinden på exakt samma sätt som den var låst när Du öppnade!**

Problem att komma in i grovsoprummen?

Som styrelsen redan informerat om har I kano tagit över efter Familjebostäder när det gäller bl a garage-samfälligheten. I och med denna övergång har några medlemmar i vår förening tyvärr förlorat möjligheten att komma in i grovsoprummen vilket är beklagligt. Till er som blivit drabbad av detta kan meddelas att ni måste göra ett besök på Ikanos expedition som finns belägen på Bäverbäcksgränd 13. Där hjälper de er att åter få tillträde till grovsoprummen. Observera att ni måste ta med er brickan till deras expedition.

Ny förvaltare

Sedan den 30 mars har vår förening en ny förvaltare på HSB. Han heter Claes Engberg och nås på samma telefonnummer som hans föregångare, 08-785 34 46.



Visste Du att...

... Du via Din månadsavgift betalar 45 kr. per månad för att få slänga sopor i grovsoprummen? Och när någon/några inte följer sorteringsanvisningarna blir kostanden högre.

Varför är det viktigt att gå på årsstämman?



Jo, för att det är Du Dina grannar som tillsammans äger föreningen. Och därmed är det vi tillsammans som bestämmer och ytterst ansvarar för föreningen och alla dess tillgångar. Bestämmanderätten och ansvaret utövar Du på lite olika sätt. Du tar ansvar för husets skötsel genom att till exempel delta i städdagarna. Och självklart går du på stämman och utövar din rösträtt. Stämman är nämligen föreningens högsta beslutande organ där alla medlemmar kan och ska delta. **STÄMMAN BESLUTAR** om de stora och viktiga frågorna i föreningen. Exempelvis fastställande av resultat- och balansräkningen, större förändringar eller ombyggnader av huset. Stämman ger också bifall eller avslag till de motioner som kommit in. Och viktigast av allt – stämman bestämmer vilka som ska få förtroende att sitta i styrelsen kommande år.

Styrelsen ska mellan stämmorna, på uppdrag av medlemmarna och med redovisningsansvar inför dem, sköta föreningens löpande förvaltning och angelägenheter. Det innebär inte att styrelsen handgripligen måste ta hand om allt praktiskt utan enbart att de har ansvaret för förvaltningen. Det praktiska arbetet kan skötas av någon extern leverantör som kan ta hand om allt från gräsklippning till upphandling av fasadrenovering. Eller så sköter styrelsen om en del och lejer bort annat.

Revisorerna då? Hur gör de skäl för sina arvoden? Revisorerna väljs också av medlemmarna på stämman och deras uppgift är att granska styrelsens arbete. Revisorerna lämnar efter utfört uppdrag en revisionsberättelse till stämman där de bland annat redogör för hur styrelsen skött föreningen under det gångna året och om de anser att styrelsen beviljas ansvarsfrihet. Att bevilja ansvarsfrihet innebär i praktiken att du som medlem avstår från att begära ekonomiskt skadestånd av styrelsens ledamöter för eventuella misstag de gjort och som kan ha skadat föreningen ekonomiskt. Om ansvarsfrihet inte beviljas så betyder det att medlemmarna håller frågan öppen när det gäller krav på skadestånd. För att inte ovisshet ska råda allt för länge måste medlemmarna senast inom ett år väcka talan om skadestånd.

Särskilt i små föreningar kan det vara svårt att få ihop en styrelse. Lyckas man inte kan den yttersta konsekvensen bli att föreningen måste likvideras, det vill säga upplösas. Det får ekonomiska följder för medlemmarna som kan förlora mycket pengar. Det kan dessutom innebära att föreningens hus säljs och att huset därefter förvaltas som hyresrätt.

Tack och lov är detta mycket ovanligt och blir aldrig verklighet om alla hjälper till och tar ansvar.



Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida;

www.snosatra.se



På gång i föreningen

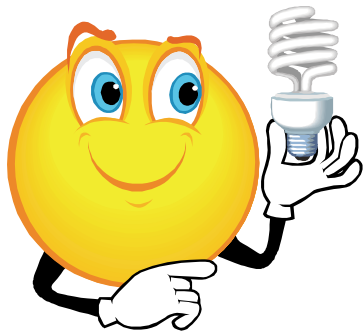


Tvättstugan

Som de flesta säkert har märkt så är de nya tvättmaskinerna på plats. Arbetet gick helt i enlighet med planerna. Det tog två dagar att byta ut maskinerna och kostnaden blev 209 375 kr, d v s exakt det pris som offererades. Alltså uppstod inga oväntade saker som hade kunnat fördyra det hela.

De nya tvättmaskinerna är anslutna med både varm- och kallvatten vilket ger en kostnadsbesparing jämfört med de gamla maskinerna som bara matades med kallvatten. Det är nämligen billigare att värma vatten med fjärrvärme jämfört med att värma vattnet med el.

Samtliga tvättmaskiner är av fabrikatet Electrolux och bedöms ha en livslängd på minst 10 år.



Lysarmaturer

De lysarmaturer vi har i våra allmänna utrymmen börjar bli gamla och slitna plus att de lyser långt mer än vad som är nödvändigt. Dessutom finns det budgeterat 233 820 kr. i underhållsplanen för att byta ut dessa i år.

I skrivande stund har styrelsen fått in anbud från 5 olika företag som var för sig har lite olika förslag på lösning av nya armaturer. I förfrågningsunderlaget som gick ut till företagen var ett av kraven att de nya armaturerna skall vara närvarostyrda och att ljuskällorna skall vara lågenergilampor. Styrelsen kommer att ta ställning till offerterna på nästa styrelsemöte.



Uteplatserna

Torsdagen den 12 mars tecknade styrelsen avtal med företaget JP Blombergs Byggtjänster AB om en totalentreprenad av uteplatsprojektet. Offererat pris är 1 668 750 kr.

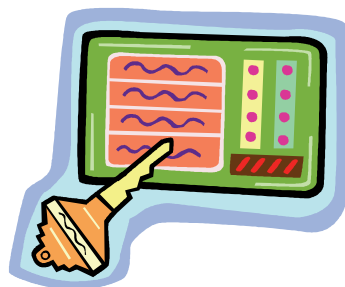
Måndagen den 30/3 hölls första byggmötet. Då beslutades att rivning av gamla uteplatser kommer att **starta måndagen den 6/4**. Först rivs samtliga uteplatser på innergården, sedan de som inte ligger mot innergården. Därefter påbörjas bygget av de nya och till att börja med kommer kompletta uteplatser att byggas vid Lgh. 3 och Lgh 4 som referens innan resterande uteplatser byggs.

Allra sist kommer pergolan vid lekplatsen att bytas ut.

Under arbetets gång kommer hantverkarna att under arbetstid nyttja uthyrningsrummet i port 70 med tillhörande pentry och toalett. Där emot kommer uthyrningsrummet att vara tillgängligt under helger.

Viktigt att tänka på för Dig med uteplats: Din uteplats måste vara **helt tömd**. Tänk på att även ta bort sådant som eventuellt sitter fast på väggar, exempelvis blomkrukor, lampor, elkablar etc. Styrelsen kan inte garantera att rabatten i anslutning till Din uteplats förblir oskadd i samband med rivning och bygge av de nya uteplatserna. Så om Du har några växter som Du är särskilt rädd om råder vi Dig att plantera dem någon annan stans. Det går till exempel alldeles utmärkt att nyttja baksidan av gården som vetter mot Bäverdammsgränd.

Projektledningen sköts av ÅF konsult och föreningens representant är Amir Boric.



Porttelefoner

Det portkods system som föreningen har idag är gammalt och utslitet. Till och med datorn som används för att administrera systemet vägrar att starta längre. Det finns även budgeterat 28 015 kr. i underhållsplanen för utbyte av portkods systemet i år. Därför har styrelsen beslutat att begära in offerter på porttelefoner. 3 företag har lämnat offert och styrelsen kommer att ta ställning till dessa på nästa styrelsemöte.

GLAD PÅSK



STYRELSEN 2008–2009

Mikael Grönvoll
Ordförande

0706-42 82 63

Valery Lemessov
Ledamot

0702-51 59 03

Tina Heed
Vice Ordförande

073-394 18 98

Björn Larsson
Ledamot HSB representant

0708-85 57 09

Eva Holmström
Sekreterare

08-647 28 94

Maxim Sokolov
Suppleant

0763-18 21 65

Tekola Worku
Ledamot

070-234 44 20

Göran Pååg
Suppleant

08-99 80 74

Amir Boric
Ledamot

0735-80 10 17

**KONTAKTA STYRELSEN GÖR DU VIA BREVLÅDAN, MAIL ELLER GENOM ATT RINGA STYRELSENS
KONTAKTTELEFON PÅ 070-343 20 20**