Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 3 - December 2009

Ordförande har ordet

Så har snart år 2009 nått sitt slut och i och med det kan föreningen lägga ännu ett verksamhetsår bakom sig.

Det här året har vi haft ett stort projekt, nämligen bygget av uteplatserna. I övrigt har det varit flera mindre projekt där några i sig varit kostnadskrävande, vilka således har sysselsatt styrelsen till fullo. I detta nummer finns det skrivet lite om det mesta för att berätta vad som händer och sker i föreningen. Detta kan kanske uppfattas som plottrigt, men jag ber om överseende med detta då jag anser att det ändå är bättre att vi nämner det än att inte informera alls. För Dig som önskar ytterligare fördjupning av något av det som tas upp så är Du varmt välkommen att höra av Dig till någon av oss i styrelsen!

En sak som har bekymrat mig under det gångna året är att jag kan se en nedåtgående trend vad gäller engagemanget i vår förening. Ett exempel på detta är extrastämman där det var en lägre närvaro än vid våra ordinarie årsstämmor. Detta tycket jag är anmärkningsvärt då denna stämma gav Dig som medlem en unik möjlighet att direkt påverka Din månadsavgift. Dessutom föregicks stämman en vecka innan av ett öppet styrelserum i syfte att ge alla medlemmar möjlighet att ställa frågor kring detta för att härigenom ge Dig möjlighet att vara väl förberedd inför stämman. Öppet styrelserum besöktes endast av tre lägenheter. Mer om extrastämman på sidan 2. Ett annat exempel på lågt engagemang är när styrelsen i våras gav alla medlemmar möjlighet att tycka till om vilken färg våra uteplatser skall ha. Vi fick in färre svar än det finns lägenheter med uteplatser.

Däremot var det fler deltagare vid årets kräftskiva än ifjol vilket gläder mig mycket. Låt oss hoppas att detta håller i sig och att vi blir ännu fler på nästa års kräftskiva samt på övriga kommande gemensamma aktiviteter.

Som Du kommer att märka är detta nummer präglat av föreningens ekonomiska situation. Det är oundvikligt att inte ta upp detta då vi nu tvingas till en högre boendekostnad i föreningen. Mer om varför står att läsa på sidan 2.

Avslutningsvis vill jag önska alla en riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!!

Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se



Inbrott

Torsdagen den 17 december hade någon/några den enorma fräckheten att begå inbrott i en av våra medlemmars lägenhet i port 72. Det var ingen åverkan på porten vilket innebär att de kommit in med bricka eller nyckel, eller att någon medvetet eller omedvetet hjälpt dem in. Däremot var lägenhetsdörren uppbruten.

1 – 2 personer som inte bor här har observerats på gården samma dag, bl a vid 5-tiden på morgonen samt vid lunchtid.

Om det är någon som hört eller sett något så hör av Er till styrelsen eller polisen!

För allas trygghet är det oerhört viktigt att vi medlemmar på gården hjälps åt att vara observanta på vilka som vistas på gården och i trapphus. Detta gäller i synnerhet nu inför kommande helger. Om Du skall resa bort är det bra om Du tar hjälp av någon som ser till Din lägenhet. Det kan räcka med att en tjuv känner sig observerad för att han ska låta bli att utföra sina planer.

Släpp inte in någon som Du inte känner! Om det står någon utanför Din port som vill in och Du inte känner vederbörande rekommenderas att hänvisa denne till porttelefonen.



Kalendarium

14/1-10	Styrelsen har månadsmöte
8/2	Styrelsen har månadsmöte
20/3	Distriksstämma



Extrastämman

I förra numret av Bävernytt meddelades att det skulle bli en extrastämma ang. införande av tappvarmvattenmätning i föreningen, och den 25 november hölls denna extrastämma. På stämman närvarade medlemmar från 18 lägenheter och dessutom fanns 4 fullmakter. Dessutom närvarade Lars Sandberg från ÅF, Per Sahlstedt från Brf Dammen samt Stefan Johansson från HSB's föreningssektion som valdes till stämmans ordförande.

Enda punkten på stämman, förutom den rena formalian, var just frågan om införande av tappvarmvattenmätning, vilket innebär att varje medlem själv betalar för sin egen varmvattenförbrukning. Frågan inleddes med att föreningens ordförande, Mikael Grönvoll, redogjorde för styrelsens förslag och därefter var det fritt fram att för stämmodeltagarna att ställa frågor.

Det var många frågor och inlägg från medlemmarna och stämmoordföranden hade stundvis fullt sjå med att hålla reda på talarlistan. De flesta frågor handlade om varför föreningen är tvungen att höja boendekostnaden. Detta resulterade i att styrelsen fick en tydlig uppmaning av stämman att senare i mer detalj redogöra för detta då det i beslutsunderlaget upplevdes som vagt. Styrelsens redovisning hittar Du här bredvid. Andra frågor som dök upp handlade bl a om tekniken runt det hela och vad investeringskostnaden skulle bli. Det gavs inget direkt svar på detta då det beror på val av leverantör men payoff-tiden beräknas ligga på ca 1 år sett utifrån de offerter som hittills inkommit.

En annan mycket relevant fråga som dök upp var huruvida ett införande påverkar försäljningsvärdet på våra lägenheter. Inför stämman hade 7 mäklare tillfrågats varav 4 svarat. Här följer några citat från deras mail-svar: ”*I princip ska det inte påverka värdet*”, ”*jag skulle tro att värdet påverkas positivt*”, ”*det kommer resultera i att värdet för lägenheterna höjs*”, ”*det påverkar självklart lägenhetens värde positivt*”.

Efter ca 1,5 timmes diskussioner var stämman så redo att gå till beslut och vid omröstningen var det en klar majoritet för styrelsens förslag vilket var att införa enhetsmätning av tappvarmvatten.

Höjning av boendekostnaden

På extrastämman gavs en tydlig uppmaning till styrelsen att tydligare redogöra orsaken till varför föreningen behöver få in mer pengar, d v s varför det måste bli dyrare att bo i vår förening trots att vi har haft årsredovisningar som visar på en stark ekonomi.

Till att börja med är det viktigt att ha klart för sig att det redovisade resultatet (beloppet i resultaträkningen som säger hur mycket föreningen har gått med vinst resp. förlust) inte hänger ihop med hur mycket pengar det finns i föreningens kassa. För att försöka förtydliga detta kommer här ett exempel:

Föreningen gör en investering på 1 000 000 kr år 2010. Livslängden på den inköpta utrustningen uppskattas till 20 år. Detta betyder att resultatet år 2010 endast kommer att vara 50 000 kr. lägre än om investeringen inte gjorts (1 000 000 kr./ 20 år), men att likviditeten (pengarna på banken) minskat med hela beloppet (1 000 000 kr.) år 2010.

På stämman påpekades att vi gjort ett antal större investeringar (uteplatsbygge, byte av belysning, byte av porttelefoner, reparation av hiss etc.) utan att behöva ta lån, vilket i sig är helt korrekt. Detta har då i sin tur gjort att likviditeten har sjunkit med ca 2 000 000 kr. under detta året.

Förutom de angivna skäl till avgiftshöjning som fanns med i beslutsunderlaget till extrastämman, dvs högre avsättning till den yttre fonden pga stambyte och byte av el-central år 2023 vilket i sig kräver en årlig avsättning till yttre fonden med ca 1,3 mkr, finns det större utgifter som kommer att komma i närtid. Här följer en kort redogörelse:

- Taken måste läggas om samt fuktsaneras år 2010 vilket kommer innebära att vi måste ta nytt lån som i sin tur skall räntas och amorteras. Mer om detta på sidan 4.
- Torktumlarna bör bytas ut år 2011 och i samband med detta kommer vi att behöva bygga om ventilationen i tvättstugan.
- Tomträttsavgälden kommer att omförhandlas år 2013 och med all sannolikhet kommer kostnaden att öka.
- Vi måste börja bygga en buffert för att en eller flera av hissarna kan komma att behöva repareras inom de närmsta åren. Mer om detta på sidan 3.
- Räntan är just nu mycket låg men förväntas öka de närmaste åren.

Styrelsen hoppas härmed att denna redogörelse ger Dig som medlem större förståelse för varför Din boendekostnad kommer att höjas. Om det fortfarande är något som känns oklart är Du alltid välkommen att höra av Dig till någon i styrelsen. Kontaktuppgifter finns på sista sidan samt på hemsidan.





Lysarmaturer

Under sommaren monterades ny belysning i trappuppgångar källare och tvättstuga. I samtliga dessa utrymmen styrs nu belysningen med hjälp av närvaro, antingen med hjälp av ljud eller med hjälp av rörelse. Förutom byte av styrningen byttes armaturer och ledningar i trappuppgångarna och i vissa källare byttes bara armaturerna.

Efter avslutad installation gjordes en mätning av elförbrukningen i trappuppgångarna där man jämförde den gamla belysningen med den nya. Mätningen visade att vi gjort en energibesparing på ca 90% vilket i pengar innebär att föreningen nu betalar ca 35 000 kr. mindre per år för den gemensamma elförbrukningen. I tillägg till detta skall nämnas att den minskade elförbrukningen också fört med sig att föreningen nu kan byta huvudsäkring från 160A till 80A vilket i sig genererar en besparing på 26 000 kr. per år. Totalkostnaden för belysningsprojektet blev 416 000 kr vilket totalt alltså gett föreningen en årlig besparing på ca 60 000 kr.

Entreprenaden i sig har flöt på helt prickfritt och entreprenören, TIAB, var mycket serviceinriktade vilket föranlett att styrelsen beslutat göra TIAB som föreningens standardelentreprenörer.

Ljusstyrning av utomhusbelysningen

Styrelsen har beslutat att se över styrningen av utebelysningen. Idag styrs den enbart av en klocka vilket innebär att det lyser även när det är fullt dagsljus vilket kostar onödiga pengar. Tanken är att styra utebelysningen så att det inte lyser när det inte behövs.



Uteplatserna

Projektet med att bygga nya uteplatser är i det närmaste klart. Det som återstår är målning, och när det blir avgörs av fukthalten i trävirket. En målsättning/förhoppning är ändå att det kan ske redan innan midsommar nästa år. Den omröstning som skedde i våras gav majoritet för att våra uteplatser skall brunbetsas vilket har meddelats både entreprenören och stadsbyggnadskontoret, med tanke på bygglovet. Kostnaden för uteplatsprojektet har hittills blivit 1,7 mkr. inklusive projektledning från ÅF samt slutbesiktning, och då återstår som sagt målningen vilken är offererad till 237 500 kr.

En mindre trevlig sak som framkommit är att det påträffats fimpar på några av taken till uteplatserna vilka gett upphov till brännhål. Styrelsen vill därför be alla medlemmar i allmänhet och alla rökare i synnerhet att vi hjälps åt att motverka detta.

Hissen i port 78

Under hösten var hissen i port 78 avstängd i flera veckor vilket med all rätta orsakade stor irritation hos de boende i samma port. Från det att hissen gick sönder utlovade hissreparatören att det skulle ta max 2 veckor innan den åter skulle vara i bruk. Så blev nu dessvärre inte fallet. Efter mycket tjat och påtryckningar från styrelsen tog det totalt ca 8 veckor innan felet var åtgärdat. Hissreparatören angav leveranssvårigheter av reservdelar från Italien som skäl till det långa avbrottet.

Notan för reparationen slutade på ca 67 000 kr. Värt att nämna i sammanhanget är att sedan hissarna togs i bruk första gången så har det tillkommit ett antal lagar och föreskrifter vad gäller säkerhetsanordningar i en hiss i ett flerfamiljshus. Bl a kan nämnas att det i nya hissar numera måste finnas nödtelefon, andra typer av bromsar än de vi har, annan typ av hisskorg med en inre dörr etc.

Ännu så länge omfattas vi inte av de nya reglerna då de reparationer som genomförts inte varit av så stor omfattning att hissarna kan klassas som ”nya” igen. Skulle det däremot bli ett större fel på någon av hissarna så måste den hissen åtgärdas enligt de nya säkerhetsföreskrifterna vilket i sig innebär en kostnad på ca 250 000 kr. Detta är något som inte finns med i underhållsplanen och därmed finns det heller inga pengar avsatta i yttre fonden för detta.

Enligt S:t Eriks Hiss, som vi har serviceavtal med, finns det risk att vi kan komma att drabbas av en större reparation på en eller flera hissar inom de närmaste 2– 3 åren då våra hissar nu har ett antal år på nacken.

Blandad info



Takbesiktning

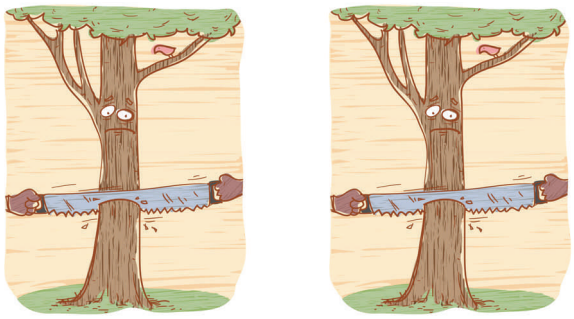
I slutet av november gjordes en besiktning av våra tak. Resultatet av denna besiktning var att alla tak är felaktigt byggda. Felet består i att tegelpannorna ligger för glest isär vilket gör att det konstant har läckt in fukt som trängt in under takpappen och i vissa fall följt med spikar ner i trävirket. På sina ställen har svampangrepp påträffats och på minst ett ställe har fuktmätaren gett ett utslag på 100%! När man går ute på gården ser man bl a att färg har släppt från takfötterna på loftgångshusen vilket är orsakat av fukt.

Sammanfattningen i rapporten säger att vi bör lägga om alla tak i sin helhet, plåtarbeten samt vattenavrinningen bör göras nytt plus att samtliga takytor bör blottläggas för kartläggning av eventuella rötskador. Av förklarliga skäl är detta ett arbete som bör göras under 2010 för att vi inte skall drabbas av ytterligare fuktskador vilket i sig gör hela arbetet ännu dyrare.

Omläggning av tak av vårat slag kostar i runda slängar ca 1 000 kr/m². Dessutom tillkommer kostnaden för att åtgärda det trävirke som blivit fuktskadat, plåtarbete, hängrännor, stuprännor, projektledning, slutbesiktning etc. Kostnaden för detta måste i sin helhet betalas av föreningen då taken är mer än 10 år gamla plus att försäkringen endast täcker plötsligt uppkomna fel vilket detta dessvärre inte är.

Styrelsen fick förhandsbesked om statusen på taken för ca 1,5 månad sedan och slutrapporten kom den 12 december. Rapporten finns att läsa på hemsidan, och för Dig som inte har tillgång till Internet är Du välkommen att höra av Dig till styrelsen för ett skriftligt exemplar.

Då våra hus är byggda samtidigt som Ikano-bostäders och Brf Dammens har styrelsen kontaktat dessa båda för tipsa dem om att de också bör besiktiga sina tak. Om det visar sig att de har samma fel som oss så är det styrelsens intention att tillsammans med Ikano och Brf Dammen upphandla en entreprenör för att på så sätt förhoppningsvis kunna pressa priset mer än om vi gör upphandlingen själva.



Trädfällning

Vid senaste fastighetsbesiktningen framkom att två av våra träd på baksidan av loftgångshusen måste fällas då de riskerar att allvarligt skada fasaden.

Våra markskötare, som kommer att ombesörja detta, har meddelat att detta kommer att ske någon gång efter nyår. Vi återkommer med datum när detta är bestämt.

Nya brevkorgar

Styrelsen har fått förslag från en medlem att förse portarna med snyggare brevkorgar. Våra markskötare har fått i uppdrag att komma med förslag på andra brevkorgar vilket ännu inte presenterats för styrelsen. Det finns alltså anledning att återkomma i frågan.

Höststädningen

Söndagen den 11 oktober var det dags för den traditionella höststädningen i föreningen där arbetsuppgifterna bl a bestod i att vinterförvara trädgårdsbänkarna, rensa i rabatter, tömma blomlådorna samt olja in en del av staketet vid kullen. Inoljningen uteblev dock pga att staketet var för blött då det kommit mycket regn. Ett stort Tack till de 15 lägenheter som var representerade! Samtliga deltagande hushåll fick som utlovat en belöning i form av två biobiljetter.

Låsning av stora grinden

Sedan en tid tillbaka har låsningen av grinden förändrats. Numera sitter det ett lås i vardera änden av wiren. Detta för att i möjligaste mån minska missuppfattningarna över hur grinden skall låsas.

Blandad info



Dörrstängare

Med anledning av att det förekommit inbrott i källarförråd beslutade styrelsen att montera dörrstängare på de källardörrar som inte hade det i syfte att dörrarna inte lämnas olåsta. Bergs lås fick i uppdrag att montera dessa till en kostand av 15 900 kr. Totalt omfattades 6 dörrar.

Garaget

Som säkert många märkt pågår betongrenovering för fullt i garaget. Det är företaget Interoc som utför arbetet till ett offererat pris om 237 500 kr. vilket betalas av parkeringssamfälligheten vilken föreningen är medlem i tillsammans med Brf Dammen och Ikano-bostäder.

Visste Du att...

… föreningen har bord och stolar att låna ut till Dig som tillfälligt behöver detta.





Takstegar

Vid några tillfällen har det påträffats ungdomar uppe på taken på loftgångshusen. De har tagit sig upp genom att luta en av våra träbänkar mot ytterväggen och på så sätt nått upp till den väggmonterade stegen. Det är självklart inte bra att obehöriga är uppe på våra tak! Med anledning av detta beslutade styrelsen att kapa de väggmonterade stegarna så att första steget på respektive stege nu sitter högre upp på husväggen.

Fasadrenovering

Enligt underhållsplanen var det dags för renovering av fasaden, och då betongen och teglet. I yttre fonden fanns det avsatt ca 340 000 kr. för detta ändamål. Efter genomförd besiktning kunde man konstatera att endast mindre åtgärder behövde vidtas. Det som behövde göras var renovering av pelarna vid loftgångshissen samt ifyllnad av några få sprickor på olika ställen. Företaget Interoc fick uppdraget och totala kostnaden blev 12 750 kr. Interocs bedömning är att fasaden är i så gott skick att den inte behöver åtgärdas i större omfattning under de närmaste 20 åren.

Distriksstämma

HSB Stockholms styrelse har kallat till distriktsstämma lördagen den 20 mars. Den äger rum mellan kl. 09.00-15.00 i Åsö Gymnasium på Södermalm. Till denna stämma har vår förening rätt att skicka 2 representanter. Om Du är intresserad av att företräda Din förening vid denna stämma är Du välkommen att höra av Dig till styrelsen. Vi behöver veta senast den 15 januari.

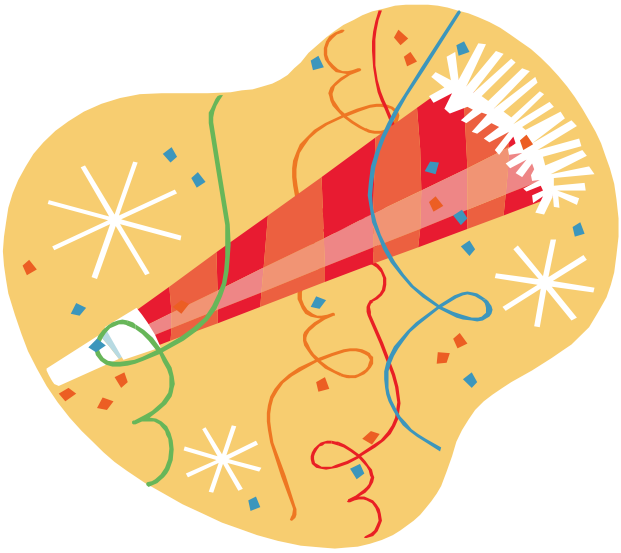


Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida;

www.snosatra.se

GOD JUL & GOTT NYTT ÅR





STYRELSEN 2009–2010

Mikael Grönvoll Ordförande	0706-42 82 63	**Valery Lemessov** Ledamot	0702-51 59 03
Tina Heed Vice Ordförande	0733-94 18 98	**Björn Larsson** Ledamot HSB representant	0708-85 57 09
Maxim Sokolov Sekreterare	0765-80 86 55	**Stefan Måneskiöld** Suppleant	0736-20 85 42
Aleksandar Čolak Ledamot	0736-77 26 37	**Göran Pååg** Suppleant	08-99 80 74
Amir Boric Ledamot	0735-80 10 17		

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

Övriga förtroendeuppdrag i föreningen

Valberedningen:

Marianne Holmgren	08-647 10 54
Per Rosenvik	08-647 77 10
Suune Kodu	08-579 715 29

Revisorer:

Nettan Bornold	08-568 792 17
Liisa Casserborg	0708-16 23 58

Sammfälligheterna:

Per Rosenvik	08-647 77 10

Brf SNÖSÄTRA 229
STYRELSEN

Datum: 2009-12-21
Bilaga till Bävernytt 2009.3

Information via TV'n

Hittills har informationsspridningen i föreningen skett via Bävernytt, anslagstavlan och i vissa fall med enskilda utskick i brevlådorna. Utöver detta finns även en hemsida som uppdateras så fort det finns något nytt att delge. Dock är det nu inte alla medlemmar som har tillgång till Internet, vilket också några medlemmar påpekat.

I föreningens kabelTV-nät finns en ledig TV-kanal och därmed möjlighet för styrelsen att presentera information på Din TV. I och med detta ges alltså Du som inte har tillgång till Internet möjlighet att få del av samma information som på hemsidan. När det presenteras ny information på hemsidan kommer föreningskanalen att uppdateras samtidigt.

För att detta skall bli möjligt krävs inköp av viss utrustning samt arbete med montering. Arbetet i sig kommer endast att utföras i källaren och kräver inget besök i någon lägenhet. Kostnaden för installationen kommer att bli 13 000 kr.

Vi skulle nu vilja veta om Du är intresserad att få föreningsinformation presenterad på Din TV.

Kryssa i något av alternativen nedan och lämna i den vita brevlådan vid tvättstugebokningen. Det går också bra att maila till styrelsen på styrelsen@snosatra.se eller att fylla i web-formuläret på hemsidan. Nästa styrelsemöte är torsdagen den 14/1 2010 varför vi behöver Ditt svar senast onsdagen den 13/1.

För att styrelsen lättare ska kunna fatta beslut om detta är det viktigt att även Du som tycker att det inte behövs svarar. För att det skall kännas relevant att införa detta vill vi få in minst 15 Ja-svar.

Styrelsen

Klipp här
- -

☐ Ja, jag vill få föreningsinformation via min TV.

☐ Nej, jag vill inte få föreningsinformation via min TV.