Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 1 - Juni 2011

Ordförande har ordet

Så har ännu ett år passerat med allt vad det innebär för föreningens förvaltning. Årsstämman hölls den 28 april där det som brukligt valdes in en ny styrelse. Och som tidigare består den nya styrelsen av både gamla och nya styrelsemedlemmar. En bra mix när det gäller att tillvarata redan befintliga kunskaper och kompetenser, blandat med nya kunskaper och kompetenser som tillsammans kommer att lägga ner mycket fritid för att Du och jag ska få ett så bra boende som möjligt till ett så låg kostnad som möjligt. Jag vill även nämna att jag gläds åt det höga deltagarantalet på stämman. Hela 23 lägenheter var representerade vilket skall jämföras med 14 lägenheter ifjol.

Året som gått har, i första hand, utan tvekan präglats av bytet av föreningens alla tak. Ett projekt som tagit mycket tid och kraft, både för styrelsen i form av byggmöten, uppföljningar, bankkontakter etc. men också för var och en av oss medlemmar i form av närvaro av mycket hantverkare med tillhörande fordon och diverse ljud. Projektet som sådant är inte riktigt i mål ännu, men det som återstår är endast småsaker som kommer att fixas till utan att det knappt kommer att märkas i vår vardag.

Med tanke på att det de senaste åren varit ett antal större och mindre projekt som alla på sitt vis krävt både tid, tankeverksamhet och inte minst kostat mycket pengar, så tycker jag att det känns ganska skönt när jag blickar framåt och ser att vi de närmaste två åren inte har några större projekt inplanerade. Detta är väl behövligt både med tanke på att styrelsen nu får en betydligt lugnare tid framför sig, men också inte minst med tanke på föreningens ekonomi som får en bra återhämtning. Denna återhämtning får också en rejäl skjuts med tanke på att föreningen gjort ett antal kostnadsbesparande investeringar. Mer om detta på sid. 5.

Det enda orosmomentet som jag ser just nu är våra hissar. Visserligen har de hittills klarat de årligen återkommande besiktningarna, men jag är ändå orolig för hur länge till de kommer att fungera innan det kommer att krävas en större renovering, vilken uppskattningsvis i dagsläget skulle kosta ca. 400 000 – 500 000 kr. per hiss. Ekonomiska medel för en reparation av hissarna i denna omfattning finns inte avsatt i föreningens yttre fond och därmed känner jag mig trygg i att veta att de senaste årens investeringar ger föreningen så pass stora besparingar att vi med stor sannolikhet slipper att ta lån för att åtgärda hissarna när det väl blir dags. För det är inte frågan om *om* det skall göras utan *när*.

Avslutningsvis önskar jag alla en riktigt skön sommar!

Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se

Kackerlackor

Vid ett par tillfällen har det påträffats kackerlackor i några lägenheter i hus 16 (portarna 72 till 84).

Anmälan till Nomor (det skadedjurssaneringsföretag som är kopplat till föreningens fastighetsförsäkring) har gjorts och de har vid dessa tillfällen placerat ut så kallade kontrollstationer (fällor) för att skaffa sig en bild av omfattning och spridning. Värt att notera är att det endast är hannarna som dras till dessa kontrollstationer. Därför är det av yttersta vikt att Du som har en kontrollstation utplacerad i Din lägenhet meddelar styrelsen så fort en kackerlacka har fastnat där.

Om Du har en kontrollstation där det fastnat någon kackerlacka, eller om Du i övrigt har sett några kackerlackor, eller andra kryp, och inte meddelat styrelsen detta vill vi gärna att Du gör det snarast för att vi lättare och snabbare skall kunna bli av med dem.

Tack för Din hjälp!

Balkongbesiktningen

Besiktningen av balkongerna som gjorts av representanter från styrelsen är nu klar. Sammantaget visar besiktningen att flera balkonger är i behov av renovering.

Med detta som bakgrund har styrelsen beslutat att anlita expertis för att titta närmare på de brister som hittats för att få en bättre uppfattning om vad som behöver åtgärdas och hur mycket det kommer att kosta.



Kalendarium

13/6	Styrelsemöte
11/7	Styrelsemöte
8/8	Styrelsemöte
27/8	Kräftskiva
12/9	Styrelsemöte
10/10	Styrelsemöte
14/11	Styrelsemöte



Årsstämman

Torsdagen den 28 april höll föreningen sin årsstämma där 23 lägenheter var representerade (varav en fullmakt), vilket är 9 fler än i fjol.

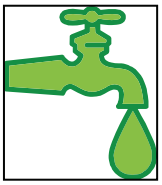
Till ordförande för stämman valdes Stefan Johansson från HSB Stockholm. Som sig bör gjordes en genomgång av det gångna året utifrån verksamhetsberättelsen och årsredovisningen samt att revisorerna lämnade sin rapport. Utifrån detta beslutade stämman att godkänna dessa rapporter, fastställa dispositionen av det redovisade resultatet samt bevilja styrelsen ansvarsfrihet.

En uppmärksam medlem påpekade ett fel i årsredovisningen som handlar om föreningens avskrivningar. I resultaträkningen uppgår avskrivningarna till 452 280 kr. och i tillhörande not är beloppet 453 739 kr. Vid en närmare kontroll har det visat sig att det är beloppet i resultaträkningen som är det korrekta. I noten skall beloppet för Inventarier vara 23 736 kr. Då resultaträkningen således är rätt påverkas varken avsättning till yttre fonden eller den beslutade resultatdispositionen.

Till stämman hade det kommit in två motioner att ta ställning till. Den första motionen hade som förslag att ersätta björkarna på kullen med andra träd. Stämman beslutade att avslå denna motion då föreningens markskötare, Växthuset utveckling AB, rekommenderat att inte utföra detta pga för litet jorddjup. Den andra motionen föreslog att avskaffa tvättstugan, alternativt införa myntautomater i tvättstugan. Stämman beslutade att avslå motionens båda förslag.

Förutom detta hade även stämman för andra gången att ta ställning till huruvida föreningens stadgar skulle ändras så att föreningen har rätt att ta ut en avgift av lägenheter med uteplatser, och som inte hade detta när husen byggdes. Avgiften skall då motsvara den årliga underhållskostnaden på uteplatserna. I praktiken handlar det om lägenheterna i loftgångshusen.

Förslaget på ordalydelsen i stadgeändringen är formulerad av en jurist vid HSB och är konstruerad på ett sätt som ger möjlighet för den boende att ingå avtal med föreningen om att sköta underhållet själv och därmed slippa att betala denna avgift. Vid denna omröstning krävdes minst 2/3 majoritet för att förslaget skulle gå igenom. Efter en del diskussion, och med flertalet medlemmar på talarlistan blev det votering där det stod klart att stämman beslutade att ändra stadgarna enligt styrelsens förslag.



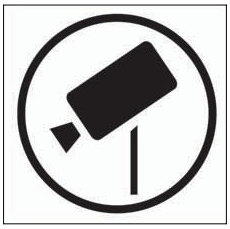


Vattenbesparing

I föreningen har vi i två etapper genomfört vattenbesparande åtgärder. Det ena var att var och en betalar sin egen varmvattenförbrukning fr o m 1/7 – 2010 och det andra var montering av sparstrålsamlare, i februari 2011, som har till uppgift att blanda vatten med luft men med bibehållen komfort.

Vid en jämförelse under perioden 1/1 till den 1/6 2011 med samma period under 2010 visar det sig att vi idag förbrukar 27,8% mindre vatten totalt och 23,4 % mindre varmvatten. I reda siffror betyder detta att vi idag förbrukar 127,7 m³ vatten per lägenhet och år jämfört med tidigare 176,9 m³ per lägenheter och år.

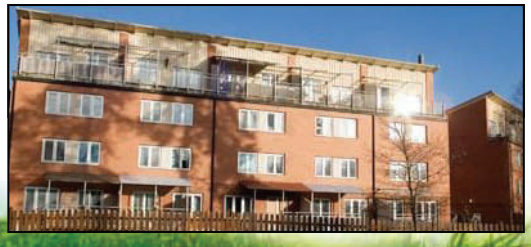




Övervakningskameror/Hemlarm

Med anledning av att det varit lite oroligheter på gården det senaste året har styrelsen diskuterat ett eventuellt införande av övervakningskameror i våra portar. Beslutet blev att i anslutning till årsstämman lyfta frågan för att ta del av de närvarande medlemmarnas tankar kring detta. Styrelsens bedömning efter detta var att det var ett mycket tydligt budskap att detta inte är något för vår förening vilket också gjort att styrelsen beslutat att inte gå vidare med denna fråga.

Däremot framkom tips om att införskaffa hemlarm till sin bostad då detta bedömdes som ett effektivare sätt att hålla ovälkomna gäster borta jämfört med övervakningskameror. Detta är dock inget som föreningen kommer att bekosta utan det står var och en fritt att själv investera i hemlarm för den som känner behov av det.



Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida;

www.snosatra.se

Blandad info



Fotbollsturneringen

Lördagen den 30 april anordnades en fotbollsturnering mellan vår förening, Brf Dammen och IKANO. Lagledare för vår förening var Suune Kodu som på ett förtjänstfullt sätt ledde vår förening till seger.

Arrangemanget var ett initiativ som styrelsen beslutade sponsra med 2 500 kr. och förhoppningen är att detta skall bli ett återkommande evenemang.

Fler bilder från fotbollen finns på föreningens hemsida.

GRATTIS TILL SEGERN!!!





Torktumlare / Torkskåp

I enlighet med underhållsplanen byttes båda torktumlarna och ena torkskåpet ut i tvättstugan den 5 april. Kostnaden för detta byte var 90 000 kr. vilket också är samma belopp som fanns avsatt i yttre fonden. Beräknad livslängd på torktumlarna och torkskåpet är 12 år.

OVK

Under våren gjordes en s k OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll). Detta innebär att man rensar alla ventilationskanaler som blåser ut luft ur lägenheterna (kök och badrum) samt mäter luftflödena i lägenheterna för att kontrollera att de har rätt värden. Resultatet av denna kontroll var att våra luftflöden har rätt nivåer.

I yttre fonden fanns 70 000 kr. avsatt för detta och kostnaden blev 72 500 kr. Enligt lag skall OVK göras vart tredje år för den typen av ventilationsutrustning som vi har.

! ! !

Visste Du att...

… vår gård med omnejd har flygfotograferats. Bilderna finns på hemsidan.

Blandad info



Träningsställningen på baksidan

Styrelsen har beslutat att ta bort de ställningar som finns på baksidan av hus 12 och i stället plantera gräs där. Anledningen till detta är att styrelsen gjort bedömningen att de används mycket lite. Därmed är det svårt att motivera kostnaderna för underhåll och besiktning som dessa ställningar medför.

Ställningarna kommer att skrotas då det inte finns någon marknad för begagnade ställningar.



P-platser för MC

From den 1 april finns det 10 st nya parkeringsplatser för motorcyklar och EU-mopeder i garaget på Bäverdammsgränd. Platsen kostar 200 kr/månad.

I första hand kommer alla hyresgäster på Bäverdamms- och Bäverbäcksgränd att få hyra platserna. Om inte alla platser är upptagna fram till den 15 april kommer p-samfälligheten även att erbjuda IKANO's hyresgäster på Bjursätragatan och Askersundsgatan att hyra dem.

OBS! Det kan förekomma vattendropp ifrån taket i garaget, därför bör man ha ett skydd till motorcykeln.

Kontakta Anna Hansen 08-475 34 56, om du vill boka en



Grillning

I och med att sommaren närmar sig börjar det också bli populärt att grilla. Med anledning av detta rekommenderas att Du som vill grilla på Din balkong använder elgrill för att undvika att lukten av tändvätska sprids till Dina grannar. För Dig som ändå vill grilla med kol finns grillarna på kullen att tillgå helt kostnadsfritt.

Om Du vill försäkra Dig om "ensamrätt" på grillen/grillplatsen under en viss tid, bokar Du tiden via Daniel Krauklis. Epost: suppleant1@snosatra.se, tele: 0704-95 96 84 eller med en lapp i styrelsebrevlådan vid tvättstugan.

Beskärning av träd

På årsstämman 2010 beslutades att åtgärda de prydnadsaplar som finns vid respektive uteplats. Styrelsen beslutade att de skall stå kvar och att de skulle beskäras vilket utfördes av våra markskötare under mars månad.

Avfallskvarnar

Styrelsen har beslutat att det är tillåtet för den som vill att installera avfallskvarn i sin lägenhet.



EKONOMI



Lån

Under 2010 var föreningen tvungen att ta nytt lån för att kunna finansiera takprojektet, och i samband med det gjorde styrelsen vissa förändringar i föreningens låneportfölj. Bl a minskades antalet lån till totalt 5 varav ett lån har rörlig ränta och övriga har bunden ränta med förfallodag var sitt år. I år var det dags att binda om ett lån. Detta bands på 2 år i syfte att följa strategin att alla lån förfaller var sitt år. Nedan finns en sammanställning av föreningens samtliga lån.

Kapitalskuld	Ränta %	Förfallodag	Amortering per år	Låneform	Antal år	Räntekostnad per år
9 118 790	3,21	2011-08-25	0	Löpande		292 713,16
5 860 000	4,96	2012-09-01	40 000	Bundet	5	290 656
5 605 457	3,82	2013-06-01	112 109	Bundet	2	214 128,46
5 542 900	2,86	2014-09-01	95 504	Bundet	4	158 526,94
5 542 900	3,09	2015-09-01	95 504	Bundet	5	171 275,61
31 670 047			343 117			1 127 300,17

Värt att notera är att storleken på de sammanlagda amorteringarna stämmer ganska väl med föreningens avskrivningar.

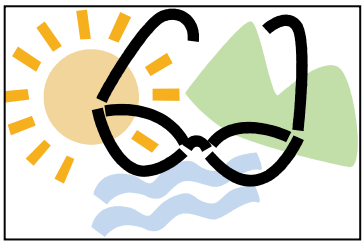
Sammanställning av investeringar/besparingar

Under de senaste åren har styrelsen gjort ett antal investeringar i syfte att på sikt öka föreningens besparingar och därmed stärka ekonomin. Nedan presenteras en sammanställning av gjorda investeringar, när den gjordes samt vilken besparing respektive investering genererat.

Investering	År	Kostnad	Besparing / år
EL	2009	416 000	30 000
HUVUDSÄKRING	2010	7 700	25 000
VARMVATTEN	2010	221 000	150 000
VATTENRENING	2010	221 500	60 000
VATTEN	2011	60 000	10 000
SUMMA		926 200	275 000

Totalt sett bedöms samtliga investeringar att vara betalda inom 4 år från första investeringen.

TREVLIG SOMMAR









Styrelsen 2011 - 2012

Mikael Grönvoll Ordförande	0706-42 82 63	**Kai-Mikael Jää Aro** Ledamot	0707-51 56 12
Stefan Måneskiöld Vice Ordförande	0736-20 85 42	**Björn Larsson** Ledamot HSB representant	0708-85 57 09
Maxim Sokolov Sekreterare	0765-80 86 55	**Daniel Krauklis** Suppleant	0704-95 96 84
Tsehai Kibebe Ledamot	0707-55 50 53	**Göran Pååg** Suppleant	08-99 80 74

Kontaktar styrelsen gör du via brevlådan, via hemsidan, via mail eller genom att ringa styrelsens kontakttelefon på 070-343 20 20

Övriga förtroendeuppdrag i föreningen

Valberedningen:

Marianne Holmgren	08-647 10 54
Valeri Lemesov	0702-51 59 03
Suune Kodu	08-579 715 29

Revisorer:

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

P-Samfälligheten:

Tsehai Kibebe	0707-55 50 53