Din lokala nyhetskälla

Bävernytt

Nr 2 - September 2014

Ordförande har ordet

Hoppas att Du haft en skön sommar med mycket vila och andra typiska sommaraktiviteter. Själv hann jag med både Visingsö, Skara sommarland, Norge och en vecka med att göra minsta möjliga innan det var dags att gå tillbaka till jobbet.

Vi i styrelsen hoppade visserligen över mötet i juli, men har ändå haft en del att göra vilket nog har märkts på ett eller annat sätt.

Jag tänker framförallt på den lägenhetssyn som utförs av HSB Konsult, och som syftar till att få en samlad bild över hur våra lägenheter mår. I synnerhet när det gäller att fånga upp och förebygga fuktskador. Den främsta anledningen till att styrelsen har valt att genomföra lägenhetssynen är just för att vi de senaste åren har haft en del fuktskador. Och lyckas vi nu hitta brister som kan åtgärdas innan det uppstår en skada så är mycket vunnet. Dels rent ekonomiskt för både föreningen och Dig som boende, men också dels för att bespara framförallt Dig som medlem och boende alla de besvär som en fuktskada för med sig.

Då denna lägenhetssyn ännu inte är klar har jag heller ingen information om status på våra lägenheter. Det finns all anledning att återkomma när styrelsen fått rapporten.

Du som ännu inte haft besök vädjar jag till att se till att HSB Konsult får tillträde.

Likaså är det viktigt att de som ska genomföra OVK (kontroll, rensning och justering av ventilationen) också får tillträde till Din lägenhet.

Årets kräftskiva blev betydligt mer välbesökt än ifjol, då vi tvingades ställa in. 15 lägenheter var anmälda och 14 dök upp. Även tidigare medlemmar valde att delta vilket jag uppskattade.

Med åren har jag noterat ett succesivt minskat deltagande på kräftskivan vilket så klart är tråkigt då detta är ett av ytterst få tillfällen då vi medlemmar ges möjlighet att träffas under lediga och avslappnade former.

Med anledning av detta kommer vi i styrelsen att ta oss en funderare på om vi i fortsättningen ska ersätta kräftskivan med något annat. Om Du har några idéer tages detta tacksamt emot!

Med tillönskan om en skön höst!
Mikael Grönvoll
ordforande@snosatra.se



Höståterställning

Lördagen den 25 oktober kl. 10 samlas vi på gården för att snygga till och ställa i ordning vårt gemensamma uterum inför vintern.

Lite om det som behöver göras:

- Ordna till i rabatter och blomlådor
- Städa styrelserummet
- Plocka skräp på gården
- Sopa källare
- Se över soprummet
- Smörja lås
- Ställa iordning utemöbler
- Ställa iordning trädgårdsförrådet
- Se över lekplatsen

Vi fikar som vanligt som avslutning på dagen och varje hushåll som deltar belönas traditionsenligt.

Ta även chansen att ställa frågor eller framföra synpunkter och funderingar till styrelsen.



Kalendarium

18/9	Fastighetsbesiktning
22/9	OVK påbörjas
13/10	Styrelsemöte
21/10	Budgetmöte
25/10	Höståterställning
10/11	Styrelsemöte
24/11	Renovering av hiss i port 84 påbörjas
8/12	Styrelsemöte
5/1	Renovering av hiss i port 78 påbörjas
12/1	Styrelsemöte
26/1	Renovering av hiss i port 72 påbörjas
9/2	Styrelsemöte
16/2	Renovering av hiss i port 68 påbörjas
9/3	Styrelsemöte
9/3	Renovering av loftgångshissen påbörjas
13/4	Styrelsemöte



Nyinflyttade

Under året har föreningen fått nya medlemmar:

- Claude Labihountan och Annette Wibe, Bäverbäcksgränd 16
- Netta Beer och Saadeldin Ibrahim, Bäverbäcksgränd 22
- Davit Tskrialashvili och Alexandra Velescu Oana, Bäverbäcksgränd 34
- Magnus Tjäder och Maria Soto, Bäverbäcksgränd 32
- Gerald Linnett, Bäverbäcksgränd 70
- Herbert Stanley, Bäverbäcksgränd 72
- Denice Carrington, Bäverbäcksgränd 78
- Katarzyna Szostak, Bäverbäcksgränd 84

VARMT VÄLKOMNA TILL BRF SNÖSÄTRA!!!

Visste Du att...

… HSB erbjuder försäljning av säkerhetsprodukter att ha i sitt hem: www.hsbsakerhetsbutik.se



Byte av undercentralen

Under våren och sommaren har ett arbete pågått med att byta ut hela undercentralen. Den nya undercentralen slutbesiktigades och togs i drift den 25 augusti.

I slutet av vintern visade det sig att vårt varmvatten var lite grönt. Orsaken till detta var ett läckage i värmeväxlaren i undercentralen som innebär att fjärrvärmevattnet från Fortum som värmer upp vårt varmvatten läckte in i tappvarmvattnet.

Den gröna färgen i varmvattnet är helt ofarlig. Det är Fortum som tillsatt färgen just för att man ska kunna upptäcka sådana här läckage. Kallvattnet påverkas inte av detta.

Styrelsen hade att ta ställning till att enbart byta den trasiga värmeväxlaren till en kostnad på 132 000 kr. eller att byta ut hela undercentralen till en kostnad på 376 750 kr. Med tanke på att båda värmeväxlarna var lika gamla och att all annan utrustning också var till åren beslutades att ta ett helhetsgrepp när det ändå skulle göras ett arbete där. Att bara byta den ena värmeväxlaren och sedan byta ut de andra komponenterna allt eftersom de går sönder bedömdes som ett dyrare och mindre effektivt alternativ.



Brf
Snösätra 229

Du vet väl om att föreningen har en informativ hemsida

www.snosatra.se



Hissarna

Samtliga sex hissar kommer att rustas upp till följd av nya säkerhetsbestämmelser. Först ut att åtgärdas är hissen i port 70 då den är helt ur funktion i nuläget. Arbetet med att få den i drift påbörjades i början av september. När de andra hissarna åtgärdas framgår av kalendariet på första sidan. Varje hiss beräknas ta tre veckor att åtgärda.

Upprustningen kommer bl.a. bestå i följande:

- Innerdörrar
- Nya knappar med ljud- och ljusindikeringar
- Ny våningsvisare
- Röst som talar om vilken våning man är på
- Ny typ av nödtelefon

Utöver detta kommer en hel del även att bytas ut i maskinrummen och i hisschakten.

Det kommer att anslås i respektive port när arbetet med hissen i just den porten kommer att genomföras.

Kostnaden uppgår till 380 000 kr. per hiss. Med andra ord en totalkostnad på 2 280 000 kr. Medel för detta finns inte avsatt i någon fond vilket innebär att föreningen har tagit lån för att finansiera det här arbetet. Detta medför således ökade kostnader för föreningen i form av både avskrivningar och räntekostnader.



Andrahandsupplåtelse

När det gäller andrahandsupplåtelse, eller det som vanligen kallas andrahandsuthyrning, har det skett en hel del förändringar i lagen, dels den 1 februari 2013 och dels den 1 juli 2014.

Förändringarna innebär bl.a. följande:

- Hyran får uppgå till 3 - 4% av lägenhetens försäljningspris plus driftskostnader (månadsavgift, el, vatten, TV etc.).
- Om hyresnämnden anser att hyran är för hög gäller det inte retroaktivt.
- Andrahandshyresgästen kan inte få besittningsskydd.
- Oavsett hur lång hyrestid som är avtalad så kan hyresförhållandet sägas upp av hyresvärden till det månadsskifte som följer tre månader efter uppsägningen och av hyresgästen till det månadsskifte som följer en månad efter uppsägningen.
- För att få tillstånd att hyra ut i andra hand krävs skäl.
- Föreningen har rätt att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut i andra hand. Avgiften får högst uppgå till 10 % av ett prisbasbelopp. D.v.s. dryga 4 000 kr.

Det krävs även i fortsättningen tillstånd av bostadsrättsföreningen för att få hyra ut Din bostadsrätt.

Nya avskrivningsregler

Statliga Bokföringsnämnden (BFN) meddelade den 28 april att så kallade progressiva avskrivningar i bostadsrättsföreningar inte får användas. Istället ska så kallad linjär avskrivning användas.

Progressiv avskrivning innebär att avskrivningen av byggnadernas värde är låg eller obefintlig i början av den tekniska livslängden (d.v.s. när husen var nybyggda), därefter ökar avskrivningarnas storlek. Detta innebär att avskrivningarna är betydligt högre när byggnaden är äldre än när huset är nybyggt.

Linjär avskrivning innebär att en byggnad skrivs av med samma belopp årligen under hela den tekniska livslängden. Avskrivningarna och därmed föreningens kostnader ökar därför inte över tiden, i motsatts till progressiv avskrivning.

För vår förening innebär de nya reglerna en ökad avskrivningskostnad på ca. 300 000 kr/år. om man utgår från att byggnaderna har en livslängd på 100 år. I vilken utsträckning detta kommer att påverka månadsavgiften är ännu för tidigt att säga. Styrelsen kommer att lägga budgeten den 21 oktober för nästkommande år. Då finns det också all anledning att diskutera en mer långsiktig strategi för månadsavgiften med tanke på detta och att vi enligt underhållsplanen ska genomföra stambyte om ca. 10 år.



Försäkringar



Bostadsrättstillägg

Sedan några år har föreningen sin fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. Som tillägg till detta har föreningen tecknat en s k gemensam bostadsrättsförsäkring hos Trygg Hansa. **Det innebär att Du som medlem inte behöver ha något eget bostadsrättstillägg i Din hemförsäkring.**

Med andra ord rekommenderas starkt att Du har en hemförsäkring som i de flesta fall hanterar rättshjälp samt skada och förlust av exempelvis lösöre, etc.

För Dig som har ett eget bostadsrättstillägg och vill ha kvar det så möter det absolut inga hinder, men det går inte att välja bort den gemensamma bostadsrättsförsäkringen som föreningen tecknat.

Bostadsrättstillägget är den försäkring som används då skador skett på sådant i lägenheten som Du som medlem har underhållsansvar för. Exempelvis väggars och golvs ytskikt, dörrar, lägenhetens elledningar etc.

Självrisken för det gemensamma bostadsrättstillägget är 1 200 kr, dock 2 000 kr vid vattenskada.

Det sammanlagda åldersavdraget för varje medlem i samband med återställande av en skada begränsas till högst 10 000 kronor. Oavsett åldern på de skadade ytskikten eller inredningen blir således den högsta kostnad som kan drabba en medlem i samband med skada på lägenheten åldersavdrag 10 000 kr + självrisk 2 000 kr = 12 000 kr. Ytterligare kostnader tillkommer endast om medlemmen väljer ett fördyrat återställande - t ex klinkers istället för våtrumsmatta - eller om orsaken till skadan var ett befintligt fel, som rättas till i samband med återställandet. Ett exempel är om orsaken till skadan är att golvytskiktet i badrummet inte har fungerat. I det fallet får man inte ersättning för det nya golvytskiktet, men däremot för de nya väggytskikten i badrummet om de blivit skadade till följd av felet i golvytskiktet.

Förvaring i källarförråd

Tänk på att de flesta hemförsäkringar ger ett mycket begränsat skydd när det gäller stöld och skadegörelse av saker som förvaras i ett källarförråd. Ha därför aldrig saker av värde i Ditt källarförråd såsom verktyg, antika möbler, hemelektronik, skidor, golfklubbor etc.

Hemförsäkring

I och med att föreningen har sin fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa ges också Du som boende möjlighet att teckna en förmånlig hemförsäkring hos dem som heter AdeHem.

Försäkringspremien baseras på hur många rum lägenheten har samt var i Sverige man bor och inget annat. Som prisexempel kan nämnas att en tre-rummare kostar 891 kr/år. Vill man dessutom ha tilläggsförsäkringarna HemPlus och ResPlus kostar de 395 kr/st. per år oavsett lägenhetens storlek eller antal boende i lägenheten. Väljer man alla tillägg blir det en total kostnad på 1 681 kr/år i det här exemplet.

HemPlus ersätter vanliga ”vardagsolyckor” som till exempel fickstöld, saker du råkar förstöra i ditt hem eller om du tappar din mobiltelefon i marken.

ResPlus gäller för ett obegränsat antal resor. Och måste en resa ställas in, för att du råkat ut för ett olycksfall eller blivit akut sjuk, kan ResPlus ersätta kostnader du redan betalt för till exempel flygbiljett, den hyrda stugan eller lägenheten.

För att få veta mer om den här försäkringen kontaktar Du Trygg Hansa på tele: 0771-111 669. När man ringer är det viktigt att säga att man bor i en förening med AdeHemsförsäkring.

Det går också att läsa mer på www.trygghansa.se/adehem

HSB BoKvar

HSB har tagit fram en försäkring som ger Dig möjlighet att bo kvar vid händelse av ofrivillig arbetslöshet, arbetsoförmåga eller dödsfall. Till skillnad från andra typer av omställnings- och bokvarförsäkringar spelar det ingen roll var Du har Dina lån placerade, eller om Du flyttar dem. Det enda som har betydelse är att Du är medlem i eller boende hos HSB.

Försäkringen består av två delar:

Försäkring A, som ersätter avgiften till föreningen, är tänkt för de som inte har så mycket lån eller som ett bra komplement för de som redan har ett låneskydd. Månadskostnaden är 1,25 kr. per kvadratmeter boyta.

Försäkring B, som ersätter övriga boendekostnader passar bra för de som har en hög lånekostnad men låg avgift. Den täcker även in hyra och/eller brf-avgift för dig som inte är boende i en HSB-fastighet. Månadskostnaden beror på vilket försäkringsbelopp man väljer.



Flytt av sandlådan

Som många säkert redan märkt så har sandlådan vid infarten till gården flyttats. Anledningen till detta är att underlätta in- och utpassering för våra medlemmar med rörelsehinder.

Kräftskivan

Årets kräftskiva gick av stapeln första lördagen i september. Vädret visade sig från den bästa tänkbara sidan för en sådan här tillställning och 14 lägenheter samlades för att njuta av de röda klorna. Även två tidigare medlemmar i föreningen valde att delta.





En stor eloge till Tina Heed, Daniel Krauklis, Johannes Hartvigson och Marianne Karnehammar för deras bidrag till att det blev en trevlig kväll!



Omsättning av lån

Den 1 september i år förföll två av föreningens lån. Den totala storleken på dessa två lån är knappt 11 miljoner kronor. I och med ett gynnsamt ränteläge har räntan på dessa båda lån minskat från 3,23 % till 2,01 % respektive från 2,86 % till 2,16 %. Dessutom har styrelsen valt att binda ett rörligt lån där låneskulden ligger på knappt 9 miljoner kronor. Detta ger en räntesänkning från 2,69 % till 1,82 %.

I samband med att räntorna sänks har styrelsen beslutat att öka amorteringen på dessa tre lån med 10 000 kr/år för respektive lån. Med andra ord en ökad amortering på totalt 30 000 kr/år för dessa tre lån.

Lånet för att finansiera arbetet med hissarna placerades i ett rörligt lån. Lånebeloppet är 2,2 miljoner kr. och räntan hamnade på ca 2,13 %. Amorteringen på detta lån är 20 000 kr/år.

Totalt sänks föreningens räntekostnader med ca. 100 000 kr/år samtidigt som amorteringarna höjs med 50 000 kr/år vilket ger ett nettoöverskott på ca. 50 000 kr/år. Och med den amorteringstakt vi har just nu minskar räntekostnaderna med ca. 11 000 kr/år utifrån nuvarande ränteläge.

Föreningens totala lån uppgår till ca 32 miljoner kronor.

OVK

I år är det dags för föreningen att göra en s k OVK (Obligatorisk VentilationsKontroll) vilket bl a innebär resning av ventilationskanaler, mätning av luftflödet och injustering i alla lägenheter.

Vi har tagit in offerter och beslutat att anlita företaget Inspecta. De första lägenheterna kommer att påbörjas den 22 september. Med andra ord är det viktigt att låta entreprenören få tillträde till lägenheten.

Offererat pris är 136 000 kr.

Vår förening har ett så kallat FTX-system (roterande värmeväxlare med värmeåtervinning) vilket innebär att OVK ska göras vart tredje år.

TREVLIG HÖST







Styrelsen 2014 - 2015

Mikael Grönvoll
Ordförande 0706-42 82 63

Tina Heed
Vice Ordförande 0733-94 18 98
Kontaktperson för tillsyn av tvättstugan

Daniel Krauklis
Sekreterare 0704-95 96 84
Kontaktperson för tillsyn av soprummet / Distriktsombud

Tekola Worku
Ledamot 0702-34 44 20
Ekonomiansvarig

Anna Ekström
Ledamot 0737-76 74 06
Studie– och fritidsorganisatör

Björn Larsson
Ledamot 0708-85 57 09
HSB-ledamot

Ann Westerlund Arian
Suppleant 0739-84 11 94
Kontaktperson för bokning av grillplatsen

Johannes Hartvigson
Suppleant 0730-76 65 83

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 Karnehammar 0737-61 50 02
Valery Lemesov 0702-51 59 03
Suune Kodu 08-579 715 29

Bokning av gästrummet:
Valery Lemesov 0702-51 59 03

Revisorer:
Srinath Silva 0739-38 90 52
Suune Kodu 08-579 715 29

Huvudkontaktombud Grannsamverkan:
Marianne Karnehammar 0737-61 50 02

P-Samfälligheten:
Marianne Karnehammar 0737-61 50 02