

# NYHETSREV 2011:4

Styrelsen informerar fyra gånger per verksamhetsår om frågor av betydelse för föreningens medlemmar.

2011-12-12

## Budget 2012

Styrelsen tog beslut om budget för 2012 vid sitt sammanträde 12/12.

Budgeten uppvisar ett underskott på 232 000 kronor. Posten för räntor har höjts med 200 000 kronor – se nedan. Budgeten för reparationer har utökats med 100 000 kronor. Det är dock av största betydelse att föreningen satsar på långsiktigt underhåll och minimerar brandkårsutryckningar så långt som möjligt. I budgeten finns 800 000 kronor avsatt för underhållsåtgärder. Vi kommer att måla om ca 900 kvm yttertak. Vi fortsätter att åtgärda fläktrummen (B9 och B11 – efter det har vi tre kvar), värmepumpar samt rampen ner mot Ruddammsvägen 29.

I budgeten har 200 000 kronor avsatts för byte av fuktmembran på takterrasser. Med anledning av problem som åtgärdats i en lägenhet har styrelsen låtit undersöka andra takterrasser vad gäller fuktspärr vid husliv samt golvbrunn. Flera medlemmar har också brister vad gäller dillationsfogarna (mellanrum på takterrasserna som sammanbinder skarvar). Ett anbud saknas i dagsläget. Arbetet utförs under våren. Styrelsen återkommer till berörda medlemmar.

Det blir ingen höjning av avgifterna 2012. Avgifterna för 2013 är beroende av ränteläget och behovet av långsiktigt underhåll/reparationer och i vilken utsträckning nivån på dem kan balansera höjningen av tomträttsavgälden (höjs i tre steg). Hissarna Ruddammsvägen 21-29 av märket Thyssen kan också komma att behöva moderniseras tidigare än övriga hissar av märket Kone.

## Våra lån

I november tillställdes SHB, SEB, SBAB och Länsförsäkringar en offertförfrågan. Förfrågan gällde fem lån om totalt 62 638 329 kronor med villkorsändringsdag 2011-12-01 respektive 2011-12-08. Lånen är på 10 448 329 och 10 000 000 kronor (2011-12-01) samt 2 390 000, 19 800 000 samt 20 000 000 kronor (2011-12-08). SBAB och Länsförsäkringar svarade inte på förfrågan. Handelsbanken lämnade ett bättre anbud än SEB. Styrelsen valde stibor 3 månader med 1 års löptid. Räntan var på anbudsdagen 2,618 % med ett påslag om 1 %. Sluträntorna blev 1/12 – 3,663 % och 8/12 – 3,693 %. ECB har sänkt styrräntan; Riksbanken lär följa efter. Om räntenivån från villkorsändringsdagarna kvarstår innebär det en ökning av räntekostnaderna med ca 200 000 kronor för 2012.

## Prognos 2011

Prognosen för 2011 är betydligt sämre än budgetens resultat på – 169.187 kronor. Detta beror bl a på att visst periodiskt underhåll har behövt tidigareläggas. Posten för reparationer (300 000 kronor) överskrids med över 100% p g a problem med hissar, VVS och tvättstugor. Ändrad sophantering har krävt en investering på drygt 300 000 kronor.

## Nytt elavtal

Styrelsen har tecknat ett tre-årigt avtal med Skellefteå Kraft. Föreningens el kommer att handlas upp kontinuerligt till rörligt pris + pålägg 1,7 öre samt förvaltningskostnad om 1,0 öre. I snitt har Skellefteå Krafts två tidigare portföljer presterat 9 öre bättre/ kWh än ett månadssnitt av rörlig spott.

## Försäkringsärendet – takmålningen Ruddammsvägen 11-19

Ärendet är avslutat. Moderna Försäkringar har efter 2, 5 år ersatt föreningen för kostnader för ersättningsplantering av rosor och träd samt för SWECOs jordanalys.

## Årets underhållsarbeten

År 2011 har föreningen högtrycksspolat och impregnerat balkonger/terrasser, målat burspråk, rostskyddsbehandlat och målat balkarna till glastak och trappfästen, målat delar av tegelhusens träpartier, åtgärdat fläktstyrningen i två fläktrum samt i garaget, åtgärdat tvillingpumpen (värme) samt p g a ändrad sophantering bytt ut sopkaruseller mot kärl på 660 l och målat om i soprummen. I förskolan har gjorts obligatorisk ventilationskontroll. Kanalerna till fläktrummen har rengjorts. Avfrostningsautomatiken har bytts ut. Avloppsroren i garaget har bytts ut. Verktyg för effektstyrning av energiförbrukningen har installerats för att jämna ut belastningstopparna. Gatsten har lagts längs stråket Ruddammsvägen 11-19 och längs fasaderna, betongplattor har lagts mellan Bigarråvägen 9 och 11; skadade plattor har bytts ut på ett flertal ställen.

Larmtelefonerna i hissarna byts ut i december; nuvarande system (7 år gammalt) fungerar bristfälligt.

### **Sophantering**

I Nyhetsbrevet 2011:3 informerades om att Trafik- och Renhållningsnämnden beslutat att den typ av sophantering med komprimerade 240 liters säckar som föreningen har idag inte får användas efter 2011-12-31. Styrelsen har beslutat att ha kvar sopnedkastan, riva sopkarusellerna och ställa in kärl (660 liter) i soprummen. Denna lösning är möjlig för alla soprum utom i Bigarråvägen 9 och 11. Där behåller föreningen sopkarusellerna, men sopsäckarna komprimeras inte. Soprummen har rengjorts och målats efter det att sopkarusellerna rivits. F n iordningställs inkörningsramper och skydd för radiatorer m m. Dessa åtgärder kostar sammanlagt drygt 300 000 kronor, åtgärder som inte finns i budgeten för 2011. Föreningens driftkostnad minskar emellertid med ca 200 000 per år – på sikt sålunda en lönsam affär.

### **Komposten**

Föreningens medlemmar har haft möjlighet att lägga matrester mm i komposten, Ruddammsvägen 15. En ozongenerator installerades 2010 för att få bort lukten i trapphuset. Tyvärr har det inte fungerat. Att flytta komposten innebär bara att flytta problemet till ett annat trapphus. Styrelsen har därför beslutat att lägga ner verksamheten. Stockholms kommun kommer säkert att på sikt att införa sortering av hushållssopor. Då finns kanske också en lösning på luktproblemet.

### **Inbrott och förebyggande åtgärder**

Föreningen har under hösten haft ett försök till lägenhetsinbrott och ett fullbordat inbrott. Vid det senare tillfället konstaterade polisen att skruvarna i låskistan (dörrkarmen) inte skruvats i ordentligt. Detta underlättar vid försök att bryta sig in. Samma fel uppmärksammades i ett flertal andra dörrkarmar i trapphuset. Om du inte själv kan åtgärda skruvarna, kontakta FSS Fastighetsservice telefon 657 90 90 eller [felanmalan@fss.se](mailto:felanmalan@fss.se) Föreningen står för kostnaden.

### **Extra stämma**

Föreningen kommer att ha en extra stämma, före den ordinarie stämman. Vid detta tillfälle behandlas dels Cocktailbärets framtida användning, dels stadgarna. Stadgarna behöver ses över - dels har bostadsrättslagen ändrats, dels behöver ansvarsfrågorna förtydligas. Föreningens stadgearbete kommer att baseras på mönsterstadgar. I samband med att stadgarna ses över uppdateras även trivsereglererna.

### **Höstens städdag och omhändertagna cyklar**

Höstens städdag ägde rum söndagen den 13 november kl 10 – 12. Under städdagen omhändertogs ett antal "olappade" cyklar. Dessa kan återfås mot beskrivning. Kontakta föreningens fastighetsskötare Lars Lindfors, mobil 0709 919 704.

Tack för en god uppslutning och en engagerad insats.

### **Grovsoprummet**

är stängt måndagen den 26 december.

### **En riktigt God Jul och ett Gott Nytt år!**

Inför julen rekommenderar vi alla medlemmar att kontrollera sina brandvarnare.

*Styrelsen*