



Information



HSB Brf Vimpeln 20

Nr 3: 2019

I årets sista nyhetsbrev kommer vi att berätta lite om styrelsens arbete under hösten och presentera läget i de olika projekt vi driver. När man så här på slutet av ett år blickar tillbaka på det som varit finns det ju alltid några händelser eller arbeten som sticker ut lite. Informationsbrev av den här typen halkar gärna in på ordning och reda, regler och förmaningar osv. Ibland får man akta sig för att inte låta alltför negativ. Vår bostadsrättsförening är faktiskt toppen!

Några ord från ordföranden.

Hej,

Så har snart ännu ett år gått till ända och ett nytt tar snart sin början. Det är med andra ord dags att summera året som gått och blicka framåt mot det som kommer.

När jag läser styrelsens protokoll samt min inkorg för att påminna mig själv om vad vi gjort inser jag återigen hur mycket som egentligen händer i föreningen.

Nu tänker jag inte skriva någon årskrönika men så kände jag att det ändå finns några saker att ta upp.

Fina förening,

Efter att ha varit med i några år och även fått inblick i andra föreningar kan jag berätta att vi har mycket lite problem med obetalda avgifter, störningar av grannar, vandalisering eller annan förstörelse.

Visst har vi tidigare, och så även i detta informationsblad, berättat om att tvättstugan inte sköts ordentligt och att städmaterial borstar mm förstörs eller stjäls. Likaså återkommer vi konstant med uppmaningar om att inte slänga annat än välförpackade hushållssopor i sopnedkastet.

Självklart kan det upplevas tjatigt att upprepa samma budskap men det är ändå bekymmer som går att hantera.

En styrelsens viktigaste uppgifter förutom att se till att föreningens fastighet hålls i bra skick och att ta hand om alla praktiska frågor som rör föreningen är att hålla ordning på och redovisa ekonomin enligt lagar och regler. Allt så att ni medlemmar kan känna er trygga.

Ekonomi,

Föreningens ekonomi är fortsatt mycket stark och ger just nu ett kraftigt överskott. Anledningen till att vi i år gör ett kraftigt plus är dels vårt envisa och ständiga arbete med att sänka våra kostnader men även att vi under året sålt tillgångar i form av två bostadsrätter.

I och med att det går så bra för föreningen kan frågan ställas om vi inte borde sänka avgifterna? Den frågan kan egentligen bara besvaras genom en motfråga. Ska vi tänka kortsiktigt eller långsiktigt?

Att sänka avgifterna vid överskott och inte amortera på våra lån är inte bara att tänka kortsiktigt utan kan även ses som ansvarslost eftersom det förevigar eller förlänger föreningens banklån och omöjliggör större renoveringar utan att chockartat höja

månadsavgifterna eller ytterligare öka föreningens skuldsättning.

Styrelsen har valt att tänka långsiktigt och då blir svaret på frågan att inte sänka avgifterna utan att amortera på föreningens lån. Tyvärr har många bostadsrättsföreningar fastnat i denna fälla att hellre sänka avgifterna än att amortera/spara.

Vi kommer att i slutet av året ha 22.6 milj. i lån. Detta efter att under året ha gjort några stora amorteringar. Normalt och rimligt för föreningen är kanske att räkna på en amorteringsperiod på mellan 15 och 30 år. Ser man historiskt på föreningens skuldsättning håller vi ungefär dessa tider vilket är riktigt bra.

Ekonomi är annars mycket svårt att förutsäga men en sak vet vi med säkerhet, fastigheten kommer ständigt kräva underhåll och vissa av kommer att bli mycket kostsamma i framtiden och då är det oerhört viktigt att ha finanserna i balans.

Slipning av golv

Nästa år ska vi slipa våra marmorgolv i entréer och trapphus. Vi håller som bäst på att ta in offerter och även låter företag göra arbetsprov i huset.

Det är ett relativt dyrt projekt och vi kommer inte slipa alla våningsplan. Orsaken är inte enbart ekonomisk utan även att slitaget är mycket mindre högre upp i huset.

Föreningslokalen

Föreningslokalen är ett projekt som egentligen funnits med på "budgetagendan" sedan 2014. Då hade föreningen en stämma där vi röstade ja till att sälja lokalen för att bygga om den till bostadsrätt. Ett beslut som senare genom klagan från medlemmar blev ogiltigförklarat.

Uthyrningen för lokalen är under långa perioder är alldeles för låg för att täcka de fasta kostnaderna. I dagsläget är det 3-4 medlemmar som står för 90 % av uthyrningen.

Målsättningen för styrelsen för denna mandatperiod är att till föreningsstämman nästa år i maj presentera ett förslag som vi anser att föreningen ska göra/använda lokalen till.

Snö och halkbekämpning

Det är Växthuset Utveckling AB som ska se till snö och is kommer bort från entréer, gångvägar och parkering runt omkring vår fastighet. Det är viktigt att det sköts på ett bra sätt så att alla kan ta sig fram och ingen ska riskera någon halkolycka. Dock kan det dröja med halkbekämpningen om det kommit mycket snö eller om det inom några timmar kanske väntas plusgrader och snön smälter bort. Vi betalar ca 4000 kr för varje insats hos oss.



Ni som har parkering ute, tänk på att ni ansvarar själva för snöröjningen på er plats.

Belysning parkering

Vi har tittat på att byta vår utomhusbelysning till en modernare. Det gäller belysning till parkeringsdäcket och gångvägens baksida. Ett projekt som finns med i budgeten för nästa år.

Ekonomi och budget

I slutet av december kommer föreningen att amortera ytterligare 2,5 miljoner kr. Totalt

har vi då amorterat 7,5 miljoner kr under 2019 vilket ger oss en total skuldsättning på 22,6 milj.

Trots detta kommer kassan att vara välfylld med en uppskattad ingående balans 2020 på ca 1,3 milj.

En stor del av styrelsens arbete som sker lite i bakgrunden är det mer eller mindre dagliga arbetet med föreningens ekonomi. För årets första 11 månader har vi granskat, kontrollerat och attesterat 285 fakturor för betalning. Det är varken mer eller mindre jämfört tidigare år.

Alla dessa fakturor tillsammans med vårt planerade underhåll, reparationer, avskrivningar bildar underlaget för nästa års budget.

Budgeten är indelad i en intäktsbudget och kostnadsbudget som tillsammans ger en resultatbudget där man kan se vilket resultat vi beräknar att vi ska få nästa år för verksamheten.

Utöver detta ingår även en likviditetsbudget, nedbruten per månad. Den är viktig då den visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga och hur vi ska hantera de in- och utbetalningar som inträffar under räkenskapsåret.

Det som sticker ut i årets budget är att vi reserverar ett ganska stort belopp på ca 1,5 miljoner för diverse underhåll på fastigheten. Det är t.ex. slipning av marmorgolv, upprustning av föreningslokalen, elarbeten eller pengar till en investering för en annan typ av sophantering.

Budgeten är inte på något sätt fast utan vi arbetar med flexibilitet och ändrade förutsättningar som kan göra att projekt planerade under 2020 även kan komma att senareläggas.

I budgeten för år 2020 räknar vi på överskott på ca 55 000 kr före avskrivningar och med en genomsnittskassa på ca 1,3 miljoner. (pengar på banken)

Värme

Värmen levereras av Norrenergi och för att vår fastighet ska vara så optimalt inställd tar vi hjälp av modern teknik. Föreningen samarbetar med ett företag som heter Nordiq AB. Genom olika mätpunkter av temperaturer både utomhus och inomhus i lägenheterna styrs värmesystemet för ett optimalt flöde av fjärrvärme.

Varje år betalar vi ca 600 000 kr för fjärrvärmen. En normal vintermånad kostar ca 100 000 kr jämfört augusti månad endast kostar ca 25 000 kr till Norrenergi för leverans av varmvatten.

OVK- obligatorisk ventilationskontroll

Ni som hade åtgärder att göra i och med OVK'n har redan blivit kontaktade eller kommer att kontaktas av ASEKA.

Granar, julpynt och brandskydd

På vintern ställs ofta vagnar, pulkor, växter och julpynt i trapphuset.

I vår förening råder det totalt förbud mot att något finns i trapphuset

I en stressad situation när människor trängs och försöker utrymma byggnaden i ett mörkt och rökigt trapphus kan saker som försvårar utrymningen orsaka en katastrof och utgöra livsfara.

Att tända ett ljus eller flera kan vara mysigt men tänk på att bränder på grund av levande ljus kan uppstå när ett ljus brinner ner och antänder något brännbart i närheten.

Till sist: **SLÄNG INTE NER JULKLAPSPAPPER ELLER KARTONGER I SOPNEDKASTET!** Det blir stopp i sopnedkastet och hushållssoporna som fastnar sprider lukt i trappuppgången.



Granar som ska kastas efter jul/nyårshelgerna ska inte läggas i vår trädgård utan lämnas till kommunens återvinningsanläggning. Se solna.se var den närmaste återvinnningen finns.

Kontroll av balkonginglasning

Just nu har vår entreprenör, Anders Davidsson, tagit vinterpaus med att reparera de balkonger som inte blev godkända vid den tidigare genomförda kontrollen. Ni som har fått anmärkningar på era inglasade balkonger men som ännu inte blivit

kontaktade kommer entreprenören kontakta er under våren 2020.

Otillåten andrahandsuthyrning

Om en bostadsrättsinnehavare hyr ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens samtycke kallas det för "otillåten andrahandsupplåtelse"

Om inte medlemmen följer styrelsens anmaning till rättelse, det vill säga att omgående upphöra med den otillåtna andrahandsupplåtelsen, kan föreningen säga upp medlemmens nyttjanderätt till lägenheten.

Avgift för andrahandsupplåtelse tas ut i enlighet med HSB brf Vimpeln 20's stadgar. Bostadsrättsföreningen tar ut en avgift för andrahandsupplåtelse av bostadsrättsinnehavaren med 10 procent av prisbasbeloppet per år.

Om lägenheten upplåts under del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten. Bostadsrättsföreningen tar i övrigt inte ut särskilda avgifter för åtgärder som bostadsrättsföreningen ska vidta med anledning av lag eller författning. HSB Vimpeln 20 brukar inte godkänna längre tid än ett år i taget och maximalt tre år totalt.

Tvättstugan

Vår tvättstuga fyllde 10 år 2019. Det kan man inte tro, den ser betydligt nyare ut. En viktig anledning till att den är så fräsch är att vi medlemmar tagit väl hand om den. Vi har i många år följt instruktionerna i hur man använder maskinerna och att man efter varje avslutat pass sett till att tvättstugan är i perfekt skick till nästa som ska använda den.

Aldrig tidigare, som under detta år, har vi styrelsen fått så många klagomål att medlemmarna inte städar efter sig i tvättstugan.

Det är viktigt att alla som använt tvättstugan följer de städinstruktioner som finns efter varje avslutat tvätt pass. För att upprätthålla standarden så har vi sedan i våras köpt in veckostädning via vår städfirma vilket är onödiga utgifter som du som tvättar kan påverka genom att städa tvättstugan efter dig.

Styrelsen får ofta automatlarm då maskiner hanteras fel vilket påverkar livslängden då man rycker i maskinernas luckor innan programmet gått klart. Vi vill uppmana att man väntar de få extra sekunder för att kunna öppna luckan. Dessa maskiner är dyra och förväntas hålla i många år till för att undvika onödiga kostnader.

Pensionärsklubben

Pensionärsklubben "Klippgatan" har funnits i 6 år. Varje måndag träffas ett större gäng pensionärer i vår föreningslokal mellan kl. 13.00–15.00 för att dricka kaffe med dopp och kanske lyssna på någon som sjunger och spelar något instrument. Ibland har man besök av någon från kommunen, polisen som berättar om sitt arbete eller "bara" Dagny 107 år som berättar om sitt liv. I måndags kom det traditionsenliga Luciatåget och lyste upp december mörkret.



Det bästa med denna aktivitet är att många har fått nya bekanta och umgänget har ökat och blivit roligare här på "Klippis".

Entusiasterna bakom träffarna söker upp pensionärer på hela Klippgatan och på detta sätt håller reda och koll på varandra

Vår förening tar inte betalt för att de använder vår föreningslokal.

Pensionärsklubben är väldigt tacksamma över att få låna vår lokal.

Få information digitalt?

På vår hemsida, under rubriken kontakter, kan du anmäla dig till att i framtiden få information digitalt.

Komma i kontakt med styrelsen

Brevlåda, entreen B-porten
styrelse@vimpeln20.se



God Jul
GOTT NYTT ÅR!
ÖNSKAR
STYRELSEN