

NYHETSREV 2013:4

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

2013-12-10

Ekonomi 2013

Efter elva månader är resultatet betydligt bättre än budget (+131 785). Föreningen har ett pågående arbete med takterrasser i Ruddammsvägen 29 och Ruddammsvägen 21, ett arbete som delvis belastar 2013, delvis 2014. Styrelsen budgeterar inte för eventuella vattenskador. Föreningen har haft ett flertal sådana detta år. Självrisken för föreningen är 0,5 bb (22 200 kr). Kostnaderna uppgår till 145 tkr för föreningens andel av uppkomna skador i medlemmarnas lägenheter.

Våra lån

I november tillställdes SHB och SEB en offertförfrågan. Sju lån om sammanlagt 98 513 329 skulle villkorsändras 1-10/12. Förfrågan gällde 90 dagar Stibor med en villkorsperiod på ett år. Danske Bank, Länsparbanken, SBAB, Swedbank var inte aktuella av olika skäl.

Styrelsen beslutade 2013-11-20 att anta Handelsbankens bud. Räntan var på anbudsdagen 1,150 % med ett påslag om 0,9 %. Sluträntorna blev såsom följer: lån med villkorsändringsdag 2013-12-01 (14 875 000 kr) 1,995 %, 2013-12-02 (21 000 000 kr) 1,986 %, 2013-12-03 (20 448 329 kr) 1,978 % och 2013-12-10 (42 190 000 kr) 1,977 %.

Budget 2013

Budgeten för 2014 tas på styrelsens sammanträde 2013-12-18. Den kommer inte att innebära någon höjning av avgifterna för 2013.

Obligatorisk ventilationskontroll

Obligatorisk ventilationskontroll görs i föreningen vart tredje år. Varannan gång rensas dessutom kanalerna. Denna höst gjordes såväl rensning som kontroll. En del felaktigheter påpekades redan i samband med kanalrensningen. De flesta har åtgärdats. I besiktningens protokoll från OVK:n, som styrelsen fick för två veckor sedan, påtalas en rad missförhållanden allt från felaktiga luftflöden till defekta och felaktiga don, att rum saknar ventilation m m.

Protokollen går igenom på nästkommande driftmöte 2013-12-16 varefter berörda medlemmar kommer att kontaktas. Vissa rättelser ankommer på föreningen, andra åtgärdas av respektive medlem..

Det var många medlemmar som inte var hemma vid rensningen/ventilationskontrollen och valde att lämna nyckel i föreningens brevlåda. Brevlådan tömdes kontinuerligt men medlemmar har påtalat att det inte kändes säkert att lägga nyckeln med adressinformation i lådan. Styrelsen har därför beslutat att nästa vår installera ett "nyckelkassaskåp" till vänster om dörren till föreningens kontor.

Periodiskt underhåll 2013 samt om- och tillbyggnad

Omfattande åtgärder har gjorts vad gäller mark och gård. Rampen från Ruddammsvägen 19 till 29 har breddats och fått ny beläggning. Nya träd har planterats. En yta om 50 kvm vid förskolan har belagts med mjuka plattor. Här har inte gått att etablera gräsmatta trots tre försök. En möjlig förklaring erhöles i samband med underarbetet. Platsen var närmast ett skrotupplag för byggregester. Mycket fick grävas ur och fraktas bort.

Ombyggnad av fläktstyrningen i fläktrummen har fortsatt. I år åtgärdades fläktrummen i Bigarråvägen 4 och 6. I alla fläktrum har man sett över och i de flesta fläktrummen även bytt motorlager, motorskivor, fläktskivor och fläktlager. Fyra pumpar har ersatts under året. Våra ockragula dörrar har målats liksom alla vita dörrar i trapphusen.

Utöver det periodiska underhållet har även hissen i Ruddammsvägen 27 byggts om och moderniserats. Föreningslokalen Cocktailbaret byggdes om och rustades upp under mars och april månad i enlighet med stämmobeslut 2012-03-28. På grund av byggfel åtgärdas för närvarande takterrasser i Ruddammsvägen 29 och 21. Dessa tre åtgärder syns inte i resultaträkningen utan hamnar under anläggningstillgångar/pågående om- och tillbyggnad. Kostnaderna är omfattande ca 1,6 miljoner och tär hårt på likviditeten, som styrelsen följer kontinuerligt.

Periodiskt underhåll 2014

Under nästkommande år kommer yttertak att målas om. Det sista fläktrummet kommer att få sin styrning åtgärdad. Även spjällmotorer m m kommer att bytas ut i fläktrummen. Entréerna från gården kommer att målas om, hissdörrarna kommer att målas delvis, där behov finns. Ute kommer grindarna att rostskyddsbehandlas och målas och visst markarbete kommer att göras. Nya bänkar och bord kommer till våren.

Från valberedningen

Föreningens årsmöte till våren kommer innebära stora förändringar. Vi har ett antal ledamöter, i styrelsen, vars uppdrag går ut. Vår mångåriga ordförande har aviserat att hon inte står för omval. Vi har även under året förlorat en ledamot pga sjukdom. Det finns således ovanligt många platser att fylla. Det är medlemmarnas ansvar att tillsammans fylla dessa positioner. Får vi en minimal styrelse så finns det stor risk för att avgifterna måste höjas för att betala externa leverantörer att utföra en del av arbetet som krävs för driften av föreningen.

Valberedningen har som uppgift att komma fram med förslag till stämman som sedan väljer in de representanter den vill ha. Vi försöker föreslå människor med kompetens inom specifika områden så att styrelsen får en bra blandning av kunskap inom t.ex. ekonomi, teknik och juridik.

Vi skulle uppskatta förslag på ledamöter med olika erfarenheter till vår styrelse. Om ni känner någon i föreningen eller själva sitter på kompetens som ni tror föreningen skulle ha nytta av så kontakta oss i valberedningen:

Hunter Mabon, <hunter@mabon.se>, 0708-155501
Thomas Härmark, <thomas.harmark@bredband.net>, 070-662 54 09

Cocktailbåret

Cocktailbåret är stängt för åtgärd av golv i duschen 20-24/1. Ingen extra kostnad för föreningen. Åtgärden vidtas på grund av fel lutning på golvet.

Inledningen av år 2014 kommer att bland annat ägnas åt marknadsföring av Cocktailbåret. Föreningen behöver återkommande hyresgäster såsom KTH, utbildningsförbund, studiecirkel m m. Ett reklamblad är på gång. Det kommer även att läggas ut på hemsidan.

Kö till garage och parkeringsplatser

SBC har hand om föreningens kö till garaget och parkeringsplatserna utomhus. Inget händer i kön för närvarande i och med att inga bostadsrätter säljs. Under det senaste decenniet har inte omsättningen av bostadsrätter varit så låg som den är 2013.

Grannsamverkan

Det är många som reser bort över jul, varför det är än viktigare än vanligt med samverkan kring säkerheten i vår fastighet. Se till att dörrar till gemensamma utrymmen går i lås och lämna inga fönster i tvättstugorna öppna. Fråga okända personer som uppehåller sig trapphusen vem de söker. Informera även husvärderna i din trappuppgång om du kommer att vara bortrest.

Läs mer om Grannsamverkan i informationsbrevet som medföljer Nyhetsbrev 2013:4.

Behov av mer förvaringsutrymme

Flera medlemmar har efterhört möjlighet att hyra mera förrådsutrymme. Föreningen använder inte de flesta av sina "städskrubbar", varför dessa kan hyras ut om behov föreligger. Om du är intresserad skriv till styrelsen@brfklarbart.se

Höstens städdag

Höstens städdag ägde rum söndagen den 10 november kl 10 – 12. Ett varmt tack till den tappra skara som trots regn och fars dag gjorde en fin insats.

Grovsoprummet

är stängt måndagen den 23 och 30 december.. När väl julen dansats ut och granen ska kastas ställ den till höger om ingången till Ruddammsvägen 23 (gatusidan).

En riktigt God Jul och ett Gott Nytt År!

Inför julen kontrollera alla brandvarnare och kom ihåg att blåsa ut stearinljusen.

*Med vänlig hälsning
Styrelsen*