

Styrelsen informerar

Informationsblad juni 2022

NYA KODER!!!!

Vi kommer inom kort att byta koder, de gamla tas bort 15:e juli:

Nya koder är utdelade i postfacken!

Den nya koden kommer endast att meddelas här. Den kommer inte att anslås på anslagstavlor eller liknande.

RAPPORT FRÅN ÅRSSTÄMMAN 17e MAJ

Årsstämman hölls tisdagen den 17e maj, 18:30 med 40 lägenheter representerade och totalt 54 personer närvarande. På mötet valdes ledamöter och suppleanter till styrelsen, revisorer och valberedning. Ledamöter på två år: **Adam Ledwon**, **Per-Erik Jonsson** och **Emma Ahlqvist**. Suppleanter på ett år: **Christian Kempe**, **Barbro Sanfridsson** och **Josefin Nilsson**. **Anders Gustafsson**, **Gustav Wenning** och **Lillemor Hartelius** har ett år kvar av sina mandatperioder från årsstämman 2021. Föreningens revisorer: **Johan Elliot** och **Rolf Nilsson** (suppleant). Valberedning: **Christina Lärkner** (Sammankallande), **Magnus Nilsson** och **Mats Persson**. Utöver dessa personer skapades en trivselkommitté bestående av **Monica Bondesson**, **Mira Necevka**, **Sara Secher Fromell** och **Åse Österman**.

På stämman beslutades att fastställa den i årsredovisningen redovisade vinsten och styrelsen beviljades ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2021. I övrigt beslutades att öka arvudet till styrelsen från 121 000 till 125 000 kr samt från 500 till 515 kr i ersättning per styrelsemöte och individ, från 3 000 till 3 090 kr per individ till lekmannarevisor och revisorssuppleant och från 3 300 till 4 300 kr per individ i valberedningen.

Ekonomi är fortsatt god. Ränteläget har varit extremt gynnsamt under de senaste åren, med räntor under 0,5%. Under 2021 betalade vi endast 150 kkr i ränta på våra lån. Om vi förutspår en ränta på 2% så kommer lånen att kosta oss 700 kkr i ränta. Man ska betänka att vi har en årlig inkomst av avgifter på 8 Mkr, där den största utgiftsposten idag är fjärrvärmens. När det gäller ekonomin är det viktigt att påpeka att vi har en detaljerad underhållsplan som vi följer. Det gör att vi inte har något eftersatt underhåll.

Efter stämman gick styrelsen igenom avslutade, pågående projekt. Bytet av el i källare och garage är nu avslutat, likaså målning i källare. Det senare blev lite större än planerat, eftersom styrelsen passade på att göra lite fler åtgärder än planerat, bl.a. målning av entréer och trappträcken. Tyvärr är inte kulvertprojektet avslutat ännu. Det återstår ett par bullriga stammar, kalla element i källarna, element som inte går att stänga av och mest påtagligt så är inte de sista asfaltplattorna utanför 11B och på cykelvägen mellan hus 3 och 5 fixade och växterna på gaveln på hus 3 saknas fortfarande. Vi har nu gått in på fjärde året, då projektet startade vecka 22, år 2019. Kopplat till kulvertbytet är återplantering av ett par buskage mellan hus 5 och 7. Det blir ett rhododendron-buskage och gräsmatta. Just nu ligger det en bevattningsslang för droppbevattning till rabatten för att buskarna ska överleva försommaren. Den är timerstyrd och måste därför ligga kvar en bit in på sommaren. Det pågår lite smärre projekt i utemiljön. Alla fast monterade trädgårdsmöbler har målats och en del av de lösa möblerna har oljats - allt gjort av styrelsemedlemmar. Till slut en vädjan till er alla: Ta inte genvägar genom våra häckar. Vi har nu varit tvungna att blockera hål i häcken mellan steglitsvägen och parkeringen med armeringsnät eftersom det är många som har tagit en genväg och gått igenom häcken och förstört den.

Om vi tittar framåt på kommande projekt så har vi två större projekt på gång. Det har nog inte undgått de flesta boende att vi har bekymmer med passagesystemet, d.v.s. porttelefoner/kodlås och dörröppnare. Vi hade detta med som en option i el-projektet och fick anbud runt 1 Mkr. Styrelsen valde bort passagesystemet eftersom vi behöver göra en djupare behovsanalys och inventera vad som finns på marknaden. När vi byter system så önskar vi ett system som är framtidssäkert för åtminstone ett tiotal år framöver. Ett annat lite mindre projekt som är relaterat till passagesystemet är nödtelefonerna i hissarna. Dessa använder idag 2G-nätverket. När detta inom kort kommer att släckas så behöver vi uppgradera till 4-5G telefoner.

Ett annat projekt som är på gång är en inspektion av våra spillvattenledningar i badrummen. Det handlar om att kontrollera statusen på de avloppsrör som ligger ovan undertaken i badrummen. Vi kommer i första hand att gå igenom badrummen i ett trapphus, 11A. Det kräver att vi går in över gipstaket i ett antal badrum, kanske alla eller en del av dessa. Dock inte badrummen på femte våningen, eftersom dessa inte har några spillvattenledningar från våningen ovanför. Vi håller just nu på att göra en plan för inspektionen tillsammans med en konsult.

Om vi tittar vidare i underhållsplanen så hittar att vi nästa år behöver se över avloppsledningar i mark och dränering runt huset. Om vi behöver göra båda dessa åtgärder full ut så handlar det om 1,3 Mkr respektive 3,0 Mkr. Det senare innebär att vi idag inte gör några som helst insatser i rabatter runt husen och garaget, eftersom det är risk att vi måste gräva upp inom ett eller ett par år för att ersätta dräneringen runt husen och garaget. 2024 är det dags för nästa fasadvätt och 2025 behöver takfläktarna för allmänventilationen i lägenheterna bytas ut. Då dessa troligen behöver byggnadsställningar så är det läge att kombinera åtgärderna. 2028 är det dags för nästa inspektion av balkongerna med avseende på betongen. Även detta kan kombineras med tvätt och ventilation.

Blickar vi ännu längre fram så finns det investeringar utanför underhållsplanen. I samband med kulvertprojektet så förbereddes det för att ta vara på frånluftsvärmen. Det är troligen den mest kostnadseffektiva åtgärden vi kan göra just nu. En annan energirelaterad åtgärd är att sätta solceller på taken i våra hus. Garagets tak kommer troligen inte att klara av solcellernas vikt. Ytterligare ett elprojekt är fler laddplatser för el-bilar. Vi gjorde en inventering av möjligheten i samband med genomförandet av el-projektet. Just nu finns det helt enkelt inte mer kapacitet för el in från nätet. En laddstation med två uttag kräver en strömförsörjning på 3x32A, vilket kan jämföras med t.ex. hus 9 och 11 som totalt har 3x100A in till huset för lägenheter och belysning. Mest kapacitet in har hus 5, som förser laddstationer och ytterbelysning med ström, och därför har 3x160A in till huset.

GÅRDSFEST!

Trivselkommittén har aviserat en gårdsfest den 27 augusti. Mer information kommer.

GARAGET

Vi har noterat att det finns flera mer eller mindre permanenta installationer av el i garaget. Av brandssäkerhetsskäl är detta absolut förbjudet. Styrelsen har därför beslutat att sätta en timer uttagen. Detta för att man t.ex. ska kunna dammsuga bilen, men inte ladda batterier eller frestas att ladda sin elbil eller använda morotvärmare. Timern sitter till vänster om elcentralen på plan 1, vid plats 1.

Det har skett ytterligare en katalysatorstöld i garaget och vi uppmanar alla som kör in och ut att vänta på att porten ska gå ner innan ni kör vidare. Vi har därför minskat tiden som porten är öppen.

Hyr eller lånar du ut din garageplats? Detta måste anmälas till styrelsen, kontrakt finns på föreningens hemsida.

Slutligen så tvingas vi höja priset på öppnarna till garageporten, eftersom det har skett en drastisk prisökning. Självkostnadspriset kommer fr.o.m. nu tyvärr att vara 1 300kr.

UTEMILJÖN

Vi har nu fått diskreta nummer på entréerna som går att se från cykel- och gångvägen söder om husen. På informationsmötet efter stämman frågade vi om det finns ett intresse av att anordna en utemiljödag, där boende kan bidra med kunskap och arbetskraft för att lyfta utemiljön. Det möttes positivt av deltagarna så vi kommer troligen att arrangera någon form av utemiljödag, kanske i samarbete med trivselkommittén. Tack till Åse Ö. och Anita H. för att ni vattnar de nyanlagda rabatterna vid hus 3 och 11.

VERKSTADEN

Verkstaden är nu åter öppen efter att ha varit stängd i samband med målningen av golvet. Som tidigare är den öppen för alla att använda. Den är inte bokningsbar. MEN sluta stjäla verktyg. Sedan uppfräschningen i höstas kan man se att verktygstavlan börjar tömmas och det gapar tomt på sina ställen. Om vi fortsätter att blöda verktyg så kommer vi att tvingas stänga verkstan och införa någon form av årlig användaravgift likande den som gäller för gymmet.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

När föreningen grundades på 60-talet så avsatte man en liten del av årsavgiften till en fond för inre underhåll för att användas till renoveringar i lägenheten. Varje lägenhet har en egen fond. Strax före sekelskiftet så avskaffade man insättningen till denna fond. Fonden innehåller idag ca 80 000kr fördelad på ett tjugotal lägenheter. Pengarna har alltså funnits i fonden i över 20 år, och dom blir inte mer värda med tid. Vi uppmanar därför er som har pengar på fonden att använda medlen. Har ni renoverat nyligen så fyller man i den blankett som finns på föreningens hemsida och bifogar kvitton. Blankett och kvitton lämnar man sedan i föreningens brevlåda i entrén i 3A så sköter vi resten. Hur vet man om man har medel i fonden? Det hittar man på avgiftsavierna. Man kan använda medlen till de flesta renoveringar som t.ex. färg och tapeter, en ny spis, nytt golv eller en diskmaskin.

EXTRA FÖRRÅD

I samband med att vi gjorde ommålningen i källaren så passade styrelsen på att säga upp de extra förråd som har hyrts ut till medlemmar på obestämd tid. Dessa förråd har varit på runt 20 kvm och har haft ganska låg hyra. Vi kommer under hösten att se över hur vi bäst utnyttjar dessa förråd. Vi behöver förråd för föreningens behov. Det finns behov av tillfälliga förråd att förvara möbler i, t.ex. vid renovering och vid försäljning eller utflyttning. Det finns ett sådant förråd i hus 5, för max 3 månader. Vi har funderingar på att dela upp större förråd motsvarande de förråd som redan idag hör till lägenheterna. Vi planerar därför att gå ut med en enkät för att undersöka om det finns intresse att hyra extraförråd.

Användbar information

- **Expeditionen.** Stängd för dropin tills vidare. Vicevärd endast nåbar via telefon (**072-375 22 23**) eller mail (brf.carlsro@gmail.com). Telefontid onsdag kl 10⁰⁰-11⁰⁰ samt fredag kl 14⁰⁰-15⁰⁰ på **072-375 22 23**.
- **Lån av utrustning.** Borrhammare med tillhörande regel- och lednings-detektor, liksom stolar och bord till fest, finns att låna på expeditionen. Vit färg till balkongen finns här. Ring för att boka tid.
- **Fel i tvättstugan eller fastigheten** anmäls till Bredablick Förvaltning på telefon 010-177 59 00 eller www.bredablickforvaltning.se. När du anmält fel är vi tacksamma om du sätter upp en lapp att felet är anmält. Ange gärna tidpunkt för anmälan, ditt namn och lägenhetsnummer.
- **Fel i lägenheten** anmäls till Bredablick Förvaltning på telefon 010-177 59 00 eller www.bredablickforvaltning.se. Om felet som åtgärdas är del/utrustning som medlem ansvarar för så är det medlem som tar kostnaden. Fråga om detta när du anmäler felet.
- **Störningar.** Klockan 22⁰⁰-07⁰⁰ ska det vara tyst. Du får inte spela musik högt, använda disk- eller tvättmaskin under den tiden. Renovering av lägenheter med borrande och spikande får bara ske vardagar klockan 7⁰⁰-19⁰⁰ och helger klockan 9⁰⁰-18⁰⁰. Se våra Ordningsregler § 14 och 19.
- **Lägenhetsnummer** är det 3-siffriga numret. Används i all kontakt med föreningen. Det fyrsiffriga är ett myndighetsnummer som vi inte använder eftersom samma nummer finns i varje trappa.
- **Återbruket i Hus 9** är öppet tisdagar kl 18⁰⁰-19⁰⁰.
- **Växter** kastas i komposten vid garaget. OBS! utan ler-, plast- eller plåtkrukor.
- **Återvinning avfall.** Samtliga medlemmar ska sortera sitt avfall på vår återvinningsstation.
- **Hantverkare** som du anlitar får bara stanna utanför entrén för att lasta av eller på. I övrigt gäller att deras bil ska ställas på gästparkeringen eller ute på gatan. Gången utanför husen är räddningsväg avsedd för ambulanser och andra utryckningsfordon.
- **Journummer Hemtjänsten;** 046-359 57 90.
- **Jordfelsbrytare** finns på el-centralen i lägenheten. Den ska testas var 6:e månad. En fungerande jordfelsbrytare kan rädda liv.
- **Brandvarnare** ska finnas i samtliga lägenheter. Kontrollera att den fungerar minst en gång per, typiskt förste advent. Testa gärna innan semestern så att den inte börjar varna när ni är bortresta.