

BYBLADET

December 2010

Bybladet innehåller denna gång:

- Några tankar i juletid
- Att bo i bostadsrätt: Vem bestämmer vad och vad gör egentligen styrelsen
- Valberedningen till 2011 års föreningsstämma
- Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden
- Mer tid för fest i Gröna och Gula uthyrningslokalen
- Motioner till årsstämman 2011
- Våra arbetsgrupper – en kort presentation
- Varning för vattenskador!
- Våra yttertak har börjat läcka
- Reviderad underhållsplan för 2011
- Vi stänger Gröna bastun fr.o.m. den 1 januari 2011
- Plogning av parkeringsplatserna i vinter
- Stenkoll på föreningens ekonomi – ingen avgiftshöjning 2011
- Rapport från Föreningens "Festliga Fixardag" i oktober 2010
- Vi bakom detta nummer av Bybladet



Ett varmt tack till "Min Lilla Kör" och Gith-Marie som så vackert och stämningsfullt sjöng in julen under vårt adventsfika den 28 november 2010. Det var också trevligt att så många kom!





Några tankar i juletid

December. Adventsstjärnor, doft av pepparkakor och bokslut för 2010. Ljus, värme, trivsel och gemenskap! Glädjande är att så många ställde upp på föreningens fixardag i oktober trots att regnet öste ner. Värmande är också den stora positiva respons som vi fått på förra numret av Bybladet. Tack allesammans! Så här i valberedningstider vill många att vi under ”Att bo i bostadsrätt” skriver om vem som bestämmer i en bostadsrättsförening och vad styrelsen egentligen gör.

Trivsel, gemenskap och minskade kostnader – våra arbetsgrupper välkomnar fler deltagare!

Vattenskador är ett stort och ökande problem för nästan alla bostadsrättsföreningar och tyvärr också för vår. Viktigt är att vi alla gör vad vi kan för att minska risken för vattenskador. Om olyckan ändå är framme har vi nu en ny rutin för hantering av vattenskador som innebär lägre kostnader för oss alla.

Budgeten för 2011 har krävt mycket tid och tankemöda. Våra hus är snart 30 år. Det är naturligt att behovet av förebyggande underhåll ökar. Föreningens underhållsplan är ett allt viktigare underlag i budgetprocessen. Det blir tyvärr ändå inte alltid riktigt som man tänkt. En riktig kalldusch är att våra yttertak börjat läcka. Omläggning av taktegel var inplanerad först till 2019 – 2021 i den översiktliga underhållsplanen, som fastställdes 2009. För att kunna påbörja omläggningen redan nästa år har vi gjort en del omprioriteringar i underhållsplanen för 2011. Vi kommer också att se över styrelsens rutiner för att så långt som möjligt minska föreningens drift- och underhållskostnader.

Styrelsen har fortsatt stenkoll på föreningens ekonomi. Vi kommer i bokslutet för 2010 att föreslå att årets överskott används för planerat underhåll, t ex omläggning av våra tak. Trots räntehöjningar och läckande tak klarar vi därmed kostnaderna för nästa år *utan att behöva höja avgifterna!*

Maud Borg
Redaktör för Bybladet

Alla nya medlemmar hälsas hjärtligt

VÄLKOMNA

Vi hoppas ni kommer att trivas i vår förening!

Aktuell information hittar du löpande på Lokalkanalen, hemsidan, www.brfsh2.se och genom att besöka expeditionen på tisdagar 19.00-20.00.





Att bo i bostadsrätt

Så här i valberedningstider har vi fått önskemål att skriva om: "Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?" och "Vad gör egentligen styrelsen?"

En bostadsrättsförening upplåter lägenheter till medlemmarna med nyttjanderätt på obestämd tid. Föreningen äger lägenheterna, dvs. alla radhus och gemensamhetslokaler. Medlemmarna äger tillsammans föreningen. Det är därför naturligt att tro att det är medlemmarna som bestämmer i föreningen. Så är det också men med *en viktig begränsning*. Det gäller bara under de timmar då föreningen håller en föreningsstämma, d.v.s. årsstämma eller extra stämma. Alla andra dagar och tider på året bestämmer styrelsen. Valet av styrelse är därför oftast det viktigaste beslutet på årsstämman eftersom medlemmarna då väljer dem som fram till nästa stämma kommer att fatta en rad viktiga ekonomiska, juridiska och praktiska beslut som berör alla i föreningen.

Vem bestämmer då i styrelsen? Ett vanligt misstag är att tro att styrelseordföranden har rätt att ensam fatta beslut och också är ytterst ansvarig för de beslut som styrelsen fattar. Det gäller för en vd i ett företag men inte för en ordförande i en bostadsrättsförening. I styrelsen är de ordinarie ledamöterna solidariskt ansvariga för alla beslut. Enda undantaget är om en ledamot under ett styrelsemöte reserverar sig mot ett visst beslut. En grundläggande princip för alla beslut är att ingen medlem får gynnas på andra medlemmars bekostnad. Fler viktiga regler och ramar för styrelsens beslut finns i våra stadgar och i olika lagar som t.ex. Bostadsrättslagen.

Enligt föreningens stadgar får styrelsen bara fatta beslut, som "främjar medlemmarnas ekonomiska intressen". Det innebär att styrelsens arbete är helt inriktat på att vårda och förvalta föreningens fastigheter så att lägenheterna blir attraktiva och går upp i värde samtidigt som avgiften till föreningen ska vara så låg som möjligt.

Alla bostadsrättsföreningar måste ha en ordförande, som bl.a. öppnar stämman, håller i styrelsens möten och samordnar arbetet mellan de olika ledamöterna. Normalt ansvarar ordföranden också för de övergripande ekonomifrågorna, t.ex. likviditetsprognoser, budget och bokslut. Den nya styrelsen har tillsvidare valt en annan lösning. Hur föreningen i övrigt fördelar arbetsuppgifterna beror främst på hur stor föreningen är. Söderbyhus nr 2 är en stor förening med 190 lägenheter och ett taxeringsvärde på 174 milj kr.

Enligt våra stadgar utser styrelsen inom sig ordförande och andra funktionärer. Styrelsen har valt att utöver ordförande utse en sekreterare som ansvarar för löpande sekreteraruppgifter. Övriga verksamhetsområden i vår förening fördelas mellan samtliga ledamöter, suppleanter och föreningens vicevärd. Viktiga, aktuella verksamhetsområden är överlåtelse och pantförskrivningar, fakturahantering, löpande fastighetsskötsel, vattenskador och andra reparationer, försäkringsfrågor, underhållsplan, periodiskt underhåll, bygglov, uthyrning av lokaler, nyckelhantering, garage och p-platser, information och utbildning, samordning av arbetsgrupper, medlemsaktiviteter, översyn av organisation och rutiner, IT samt upphandlingar. Om en förening saknar resurser eller kompetens för något område köper man in externa tjänster.

Att sitta i styrelsen innebär ett stort ansvar och en hel del jobb. Det är också roligt, stimulerande och lärorikt. Är du intresserad? Kontakta valberedningen genom att lägga en lapp i Michéle Carlströms brevlåda på Järnåldersringen 777.



Valberedning till 2011 års föreningsstämma

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att säkerställa att föreningen alltid har en kompetent och väl fungerande styrelse. I valberedningens arbetsuppgifter ingår bl.a. att ta fram förslag och presentera dessa på stämman avseende dels arvoden till styrelse och revisorer dels ledamöter till följande poster:

- Styrelse och suppleanter till styrelsen
- Revisorer och suppleanter till revisorerna
- Valberedning

Valberedningen till 2011 års föreningsstämma valdes på årsstämman 2010 och består av: Michéle Carlström, sammankallande, Ann-Charlotte Andersson, Dick Ekenberg och Kristoffer Eriksson.

Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden

Styrelsen ser kontinuerligt över arbetsfördelningen både inom styrelsen och mellan vicevärden och styrelsen. Information om eventuella ändringar och telefonnummer läggs löpande ut på Lokalkanalen och hemsidan.

Aktuell arbetsfördelning fr.o.m. december 2010

- o Vattenskador och andra försäkringsfrågor: Göran Gyllstedt, ordförande, tel.073-673 20 65
- o Överlåtelser, pantförskrivningar och uthyrning: Siw Alderstad, sekreterare, tel.073-673 20 61
- o Ekonomi, underhållsplan för 2011, arbetsgrupper, Lokalkanalen, Bybladet och hemsidan: Maud Borg, tel.073-673 20 62
- o Bygglov, utemiljö, kommunkontakter och upphandling: Thomas Anagrius, tel.073- 673 20 66
- o Garage, p-platser och nycklar: Mats Gerth, tel. 073-673 20 63
- o Fastighetsskötsel t. ex. värmepannor, fläktar, element och tvättstugor: Mats Jedemo, tel.073-673 27 00

Vill du söka bygglov eller diskutera en idé: Skicka gärna ett mail till styrelsen@brfsh2.se, kom till expeditionen eller lägg en lapp i brevlådan vid expeditionen.

Vattenskada och problem med t.ex. värmepanna anmäler du enklast med "Felanmälan", som finns på vår hemsida: www.brfsh2.se.

Du är också välkommen till expeditionen på tisdagskvällar kl 19 – 20.

Vid akuta problem: Ring vicevärden eller den ansvariga i styrelsen.

Mer tid för fest i Gröna och Gula uthyrningslokalen

Många av dem som hyr föreningens Gula och Gröna lokaler har framfört önskemål om att få använda lokalerna under längre tid framför allt på fredagar och lördagar.

Styrelsen har därför beslutat att lokalerna tillsvidare får användas till kl 24 på fredagar och lördagar. Liksom tidigare gäller att lokalerna ska vara utrymda kl 22 på övriga vardagar och söndagar. Städningen ska vara klar senast kl 12 dagen efter festen.



Motioner till årsstämman 2011

Årsstämman kommer att hållas söndagen den 10 april 2011. Motioner, d.v.s. förslag som du vill ska tas upp på årsstämman, måste du lämna till styrelsen senast fredagen den 4 februari 2011. Styrelsen kommer att förbereda förslagen och lämna en rekommendation om bifall eller avslag. Motionerna tas tillsammans med styrelsens rekommendation och ev. kommentarer in i årsredovisningen för 2010, som delas ut till samtliga medlemmar senast 2 veckor före stämman.

Så här skriver du en motion: Ta bara upp ett ämne per motion. Börja med en tydlig rubrik, som säger vad motionen handlar om. Beskriv sedan vad du vill förändra eller påverka. Underteckna motionen med ditt/era namn. Glöm inte adress och telefonnummer. Lägg din motion i ett kuvert i den vita brevlådan vid expeditionen.



Våra arbetsgrupper - en kort presentation



Trivsel och gemenskap är två viktiga skäl till att ett bostadsrättsområde blir attraktivt. Trivsel, gemenskap och minskade kostnader är också grundtanken bakom våra arbetsgrupper. Föreningen har f.n. fem arbetsgrupper, som redan startat eller som ligger i startgroparna. Maud Borg, som är ansvarig för samordningen mellan arbetsgrupperna, ingår i alla grupper.

Trädgårdsgruppen hade sitt inledande möte i november. Vi har sagt upp föreningens entreprenadavtal för trädgårdstjänster med Plog- och Markttjänst och kommer fr.o.m. januari 2011 sköta det mesta av det löpande trädgårdsarbetet själva. Det gäller t.ex. klippning av gräs och rensning av ogräs. Gruppen har också många kreativa idéer om hur vi på olika sätt ska höja trivseln i området. Mer om detta kommer i vår.

Trädgårdsgruppen, som är vår största arbetsgrupp, består f.n. av Albin Pettersson, gruppledare, Siw Alderstad, Thomas Anagrius, Lillemor Blomberg, Dick Ekenberg, Mats Gerth, Benny Guteborg, Anna Gyllstedt, Linda Liljebert, Helga Lindström, Kjerstin Nilevi, Stefan Söderlund och Bo Åberg.

Fixardagsgruppen har redan varit i elden två gånger. Gruppen, som främst svarar för containervakter och förtäring under våra fixardagar, består av Michéle Carlström, gruppledare, Siw Alderstad, Kalle Björkander, Doris Blumenthal-Nilsson, Gith-Marie Noorozi-Manesh, Marianne Mandl och Nora Rasmussen.

Hemside- och IT-gruppen är liten men effektiv. Gruppen har bl. a. byggt en mycket uppskattad datorarbetsplats åt styrelsen och svarar också för löpande uppdatering av vår hemsida. Under 2011 kommer gruppen att ta fram en ny design för hemsidan och behöver då fler medlemmar. Gruppen består t.v. av Michel Rasmussen.

Bybladsguppen svarar tillsammans med redaktören för innehållet och utdelningen av Bybladet. Gruppen består av Siw Alderstad och Gith-Marie Noorozi-Manesh.

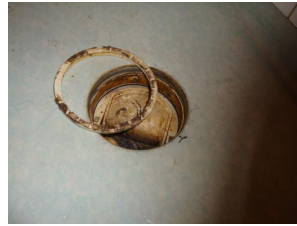
Lekplatsgruppen är en uppföljare av den grupp, som under ledning av Per Sedin och Peter Sturk designade och byggde om vår stora lekplats. Den nya lekplatsgruppen, som startar i vår, kommer främst att svara för löpande underhåll av den stora lekplatsen. Gruppen består f.n. av Per Längqvist, gruppledare.

Vill du vara med i en arbetsgrupp?

Lägg gärna en lapp i lådan vid expeditionen eller ring Maud Borg, tel. 073-6732062.

Varning för vattenskador!

Ser din klämring ut så här?



Då riskerar du att drabbas av vattenskada!
Eller har du redan drabbats?

Vattenskador är de i särklass vanligaste och dyraste skadorna i fastigheter. De orsakar enorma kostnader, i Sverige ca 100 miljoner i veckan! Genomsnittligt kostar det 80 000 kr att åtgärda en skada i badrummet. Läckande golvbrunnar svarar för mer än hälften av skadorna i badrummen. En annan mycket stor skadeorsak är läckande slangar till disk- och tvättmaskiner.

Kostnaderna för att åtgärda vattenskador delas mellan den boende och föreningen. Gränsdragningen mellan vad den boende respektive föreningen svarar för framgår av våra stadgar. Vilken kostnad som medlemmens försäkringsbolag står för beror bl.a. på hur ”gammalt” badrummet är. Försäkringen gäller dessutom bara vid plötsliga och oförutsedda skadehändelser. Den ersätter inte skador som uppstått p.g.a. brister i underhållet av lägenheten.

Det är viktigt att vi alla hjälps åt för att minska risken och kostnaderna för vattenskador. Här spelar löpande underhåll och skötsel en viktig roll.

Golvbrunnar i bad- och duschrum ska rengöras och kontrolleras minst två gånger per år. Ta loss golvbrunnssilen och rengör noga så att brunnen blir ren från slam och håravfall. Kontrollera att golvmattan är ordentligt fästad mot golvbrunnen. Dra i klämringen och kontrollera att den sitter fast. Om mattan runt brunnen lossat från golvet finns det risk för att det har trängt ut vatten. Genom att ”knacka” på golvmattan och lyssna efter ”bomljud” kan du höra om den lossnat från underlaget.

Vattenlås till diskbänk och tvättställ bör regelbundet göras rent. Ställ en hink under vattenlåset. Går kopplingarna trögt kan du lossa försiktigt med en polygriptång. Kontrollera att alla packningar och tätningar finns kvar. Rengör och spola ur vattenlåset. Med en virknål eller liknande kan du ta bort hår och annat som fastnat i bottenventilen. När du monterat ihop vattenlåset bör du kontrollera att det är tätt genom att spola vatten. Ibland kan man behöva linda om en bit gängteip för att få gängförbanden helt täta.

Se till att *diskmaskinen* är kopplad till en diskbänksblandare med avstängningskran. Saknas avstängningskran bör du byta blandare. Stäng gärna av vattnet när diskmaskinen inte används eller du reser bort.

Kontrollera regelbundet att alla *vatten- och avloppsanslutningar* är täta. En enkel kontroll är att känna efter med handen. Vattenslangar har en begränsad livslängd. Efter 5 till 7 år bör de bytas. För att göra det lättare att ha kontroll på ev. läckage t.ex. under diskbänken kan man installera ett fuktlarm. Larmet monterar du enkelt i diskbänkskåpet eller på andra ställen där det finns dolda rör. När larmets givare kommer i kontakt med vatten larmar det. Föreningen har 15 procents rabatt på fuktlarmet DroppStopp, som normalt kostar 420 kr. Styrelsen kommer i januari att skicka ut en beskrivning av larmet tillsammans med ett erbjudande att köpa larmet till det rabatterade priset.

Om oturen ändå är framme och du drabbas av en vattenskada? Vi har tagit fram och håller på att testa en ny rutin för hantering av vattenskador, som innebär lägre kostnader för oss alla. Mer om detta kommer i nästa nummer av Bybladet.

Våra yttertak har börjat läcka

Vatten i huvudet och utspätt fika vid frukosten låter som ett skämt. Tyvärr har det varit en realitet för några medlemmar under 2010. Styrelsen har sedan årsstämman fått in ett flertal anmälningar om vattenskador på taken. En del skador har varit små och enkla att åtgärda. Andra har varit allvarliga. Dessa skador har krävt byte av takpapp och läkt, något som medfört stora kostnader.

Vad beror då dessa skador på? Det är svårt att säga innan vi fått resultatet av den inspektion och analys som styrelsen beställt men som vi p.g.a. den tidiga snön varit tvungna att skjuta fram till våren. En trolig förklaring är tre samverkande problem: våra takpannor är obehandlade och släpper igenom vatten, ett alltför flitigt användande av häftpistol när man ursprungligen lade takpappen och en på vissa tak för dålig överlappning av takpannorna. Styrelsen ser allvarligt på problemen. Vi kommer därför att under 2011, som en första etapp, lägga om först de redan skadade och därefter de mest utsatta taken.

För att minska risken för kondensskador på våra vindar ber vi er att inte använda vinden som extra förråd. När det är köldgrader ute är det viktigt att vi inte släpper upp värme till kallvindarna. Öppna därför inspektionssluckan till vinden så sällan som möjligt.

Reviderad underhållsplan för 2011

Styrelsen har fastställt följande underhållsplan för 2011:

- *Fönster*: Fortsatt renovering och målning av fönstren i Gröna området. Inspektion av fönstren i Röda och Gula områdena.
- *Värmeanläggning*: Kartläggning av våra värmepannor, prioritering och utbyte av ca 12 värmepannor med ev. samtidig renovering av ”original” bad-/duschrum.
- *Tak*: Omläggning inklusive byte av papp, läkt och takpannor på ett 20-tal hus.
- *Fasad*: Fortsatt utbyte av ”rutten” panel och ”ruttna” knutbrädor i Gröna området. Inspektion av ommålningsbehovet och målning av prioriterade fasadsidor i Gröna området.
- *Trädgård*: Upprustning av prioriterade ytor t.ex. innergårdar.

Vi stänger Gröna bastun fr.o.m. den 1 januari 2011

Som ett led i vår kostnadsbesparing kommer vi att stänga Gröna bastun fr.o.m. 2011-01-01. Samtidigt inför vi samma begränsning för den Gula bastun som för tvättstugorna, d.v.s. bastun får bara bokas och användas en gång per vecka och lägenhet.

Plogning av parkeringsplatserna i vinter

Våra parkeringsplatser kommer så långt möjligt att plogas samtidigt med resten av området. För att Plog- och Markttjänst ska kunna ploga hela p-platsområdet ber vi er att flytta bort era bilar från samtliga p-platser under de perioder som löpande kommer att anslås på anslagstavlor vid soprummen.



Stenkoll på föreningens ekonomi - ingen avgiftshöjning 2011

Styrelsen har nu efter tuff prioritering och kostnadspress fastställt budgeten för 2011. Vi har också börjat ställa samman bokslutet för 2010. Med stor sannolikhet kommer vårt stora överskott för 2010 att bytas mot ett underskott 2011. Den viktigaste förklaringen till detta är varannan dags regnet i höstas tillsammans med den tidiga snön. Det har inneburit att vi har varit tvungna att bl.a. skjuta renoveringen av fönstren i Gröna området och omläggningen av vattenskadade och prioriterade yttertak till våren 2011. Därmed kommer omfattande kostnader, som varit inplanerade till 2010, att istället belasta 2011.

För att hålla nere kostnaderna håller vi på att se över styrelsens rutiner för drift, förvaltning och underhåll. Vi har också lyckats förhandla ner föreningens försäkringspremie med 20 %. Efter ränteförhandlingar med samtliga storbanker flyttar vi nu successivt över föreningens lån från Swedbank till Handelsbanken. Utöver bra räntevillkor har vi kommit överens med Handelsbanken om att föreningen kan använda årets överskott till att temporärt amortera ner våra lån. Om och när vi längre fram behöver pengar till vårt periodiska underhåll kan vi på nytt öka lånesumman. På så sätt spar vi den inte oväsentliga skillnaden mellan låneränta och ränta på ett placeringskonto. Föreningen får dessutom inte dra av boräntor på skatten däremot är intäktsräntor skattepliktiga.

Trots stora oförutsedda kostnader för läckande yttertak och att vi kan vänta oss fler räntehöjningar har styrelsen fortsatt ”stenkoll” på föreningens ekonomi. Vi kommer i bokslutet för 2010 att föreslå att årets överskott används för planerat underhåll. Det gör att vi trots underskottet i budgeten kommer att klara kostnaderna för 2011 *utan att höja avgifterna*.

Rapport från Föreningens ”Festliga Fixardag” i oktober 2010

Vår förening är fantastisk! Det regnade rejält hela dagen En liten skara tappra mötte upp straxt före 10. Sen strömmade det till från alla håll i regnkläder i alla de färger. Till slut var vi 47 vuxna och 15 barn som trotsade regnet. Vi böt trasiga takpannor, flyttade singel, klippte pilar, städade tvättstugor och soprum och plockade skräp mm.

Avslutningen blev festlig. God mat och Gröna lokalen ”knökfull” med glada medlemmar. Fruktkorgen? Den vann Klara Jedemo. Stort tack till alla er som var med, till containervakter och till vår fixardagsgrupp! Bilder från fixardagen finns i bilagan till Bybladet.



**Vi bakom detta nummer av Bybladet är
Maud, Siw och Gith-Marie**