

# BYBLADET

**December 2013**

## Bybladet innehåller denna gång:

- Ordförande har ordet
- Motioner till årsstämman 2014
- Levande ljus i juletid
- Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden?
- Ändrad avgift till föreningen fr. o m 1 januari 2014
- Rengöring av våra ventilationskanaler
- Målningen av fönster och altandörrar är nästan klar
- Nymålat i gröna området
- Nya tak på 73 hus
- Efterlängtd gräsmatta på Äppelgården
- Vad händer i lekparken?
- Det är bra att Trädgårdsgruppen finns, men synd att den behövs...
- Fixargruppen har fått en flygande återstart
- Vad gäller för våra garage och p-platser?
- Förråd att hyra
- Snöröjningen 2014



*Vi hälsar alla nya medlemmar hjärtligt*

**VÄLKOMNA**

*Vi hoppas ni kommer att trivas i vår förening!*

*Aktuell information hittar ni löpande på Lokalkanalen och hemsidan.*



## Ordförande har ordet

Så lackar det på nytt mot jul. Vi i styrelsen har jobbat hårt med föreningens ekonomi. Målet är att vända förlusten på drygt 1,7 miljoner 2012 till en liten vinst 2013. Detta utan att vi varken skurit ner på kostnaderna för underhållet eller höjt avgiften under 2013. Tufft? Ja definitivt men viktigt inte minst för din, min och alla vi medlemmars privata ekonomi.

Styrelsen har arbetat fram en såväl kortsiktig som långsiktig budget baserat på en reviderad underhållsplan för 2014 – 2016. Den sammanlagda avgiften till föreningen under 2014 blir preliminärt i stort oförändrad, en sänkning med några tior för 2-or och 3-or och en höjning med lika mycket för 4-or och 5-or. Bokföringsnämnden har fastställt nya redovisningsregler, som börjar gälla för alla bostadsrättsföreningar fr. o m den 1 januari 2014. Det är tyvärr f n inte möjligt att bedöma om, och i så fall hur, dessa nya regler kommer att påverka avgifterna i vår förening.

På önskemål från många medlemmar har vi flyttat fram rengöringen av ventilationskanalerna till 2014. Samtidigt har vi förlängt tiden för omläggningen av våra tak med något år.

Som årsstämman beslutade har vi bytt entreprenör för snöröjningen. Styrelsen har också placerat ut fler ”sandlådor” inför vintern. Vinter i lekparken innebär att vi tagit ner gungorna. De kommer upp på nytt i april. Potthålen på parkeringsplatserna och i garagen är nu borta, en glädjande nyhet för de medlemmar som förra vintern efter en kall natt fann att bildäcken frusit fast i isen.

Det är ofta fullt på våra gästparkeringar. Det innebär att gäster till föreningens medlemmar har svårt att hitta en parkeringsplats. För att lättare kunna se vilka som använder våra gästparkeringar kommer styrelsen att ta fram nya parkeringstillstånd, som kommer att delas ut i brevlådorna senast den 1 februari 2014. Det innebär att nuvarande parkeringstillstånd inte gäller längre fr. o m den 15 februari 2014.



Med julhälsningar till er alla  
Maud Borg

Ett varmt tack till Gith-Marie och "Min Lilla Kör"  
som så stämningsfullt sjöng in julen under vårt adventsfika  
den 1 december 2013.



## Motioner till årsstämman 2014



Nytt år betyder bokslut och årsstämma. Årsstämman, som i vår förening normalt hålls i april, är föreningens högsta beslutande organ.

Motioner, d.v.s. förslag som du vill ska tas upp på årsstämman, måste du lämna till styrelsen senast fredagen den 7 februari 2014. 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 2013, 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.

## Levande ljus i juletid



Tänd ett ljus och låt det brinna – men glöm inte att släcka det när ni lämnar rummet. December är den tid på året då det inträffar flest bränder i hemmen. En fungerande brandvarnare är en billig livförsäkring. Kontrollera minst en gång om året att batteriet fungerar.

## Vem gör vad i styrelsen och hos vicevärden

Benny Guteborg lämnade styrelsen i början av november p.g.a. tidsbrist. Han fortsätter som adjungerad att sköta Lokalkanalerna. Styrelsen har fördelat Bennys övriga arbetsuppgifter mellan ledamöterna i styrelsen.

### Aktuell arbetsfördelning fr.o.m. november 2013

*Maud Borg*, ordförande, tel: 073-673 20 62: Ordförandefrågor, ekonomi, juridik, fönster- och innergårdsprojekten, hemsidan samt Bybladet.

*Göran Gyllstedt*, vice ordförande, tel 073-673 20 65: Vattenskador, takprojektet, Fixargruppen och försäkringsfrågor.

*Michéle Carlström*, sekreterare, tel 073-673 20 64: Sekreterarfrågor, nycklar, pantförskrivningar, överlåtelse, fixardagar och soprum.

*Håkan Dahl*, tel 073-673 20 63: Byggtillstånd, fasadprojektet, snöröjning, ventilation samt värmepannor och duschrum.

*Birgitta Johansson*, tel 073-673 20 66: Utemiljö, uthyrning av garage, p-platser och förråd samt Trädgårdsgruppen.

*Jessica Kallin*, tel 073-673 20 61: Tvättstugor, bastur och uthyrning av lokaler.

*Ari Laine*, vice värd, tel 073-673 27 00: Fastighetsskötsel.



## Ändrad avgift till föreningen fr. o m 1 januari 2014

På den specifikation som SBC skickar ut varje kvartal ingår utöver avgiften och eventuell kostnad för garage eller p-plats också 100 kr per månad för kabel-tv.

På förslag av den dåvarande styrelsen beslöt en extra stämma under våren 2008 att föreningen skulle uppgradera kabeltv-nätet och teckna avtal med ComHem. För att finansiera utbyggnaden beslöt stämman att alla medlemmar skulle betala 100 kr i månaden under fem år. Kabeltv-avgiften har funnits med på avierna sedan januari 2009. I enlighet med stämmans beslut kommer kabel-tv-avgiften att tas bort fr. o m januari 2014.

När vi tar bort kabel.tv-avgiften minskar föreningens intäkter med 228.000 kr om året. Någon ”öronmärkning” av medlemmarnas betalning för kabeltv har aldrig funnits. Styrelsen har därför beslutat att höja avgiften till föreningen med 2 % fr. o m den 1 januari 2014. Det innebär att den totala avgiften, d.v.s. det belopp vi medlemmar betalar till föreningen varje månad, i princip blir det samma 2014 som under 2013. Avgifterna ska enligt våra stadgar ”fördelas på bostadsrättslägenheterna i förhållande till lägenheternas andelstal.” Styrelsen kan därför inte höja avgiften för alla lägenheter med 100 kr i månaden. Att kabeltv-avgiften tas bort och att årsavgiften samtidigt höjs med 2 % innebär att 2-or och 3-or får en liten sänkning av den totala avgiften och att 4-or och 5-or får en liten höjning.

Bokföringsnämnden har arbetat fram nya redovisningsregler som börjar gälla för alla bostadsrättsföreningar fr. o m den 1 januari 2014. De nya reglerna påverkar bara poster i bokföringen, inte föreningens likviditet/”plånbok”, d.v.s. vår betalningsförmåga. En naturlig fråga är därför hur de nya reglerna kan påverka våra avgifter?

De skärpta bokföringskraven gäller bland annat hur föreningarna hanterar avskrivningarna. Om krav på högre avskrivningar inte balanseras mot minskade kostnader eller ökade intäkter d.v.s. högre avgifter så påverkas resultatet i bokslutet. Ökade avskrivningar innebär då att vinsten minskar, förlusten ökar eller att en vinst i stället blir förlust. Ett dåligt resultat under flera år kan t.ex innebära att föreningen får betala högre räntor på lånen och att vi får mindre betalt för våra lägenheter vid en försäljning.

Styrelsen saknar f n information för att kunna bedöma hur de nya bokföringsreglerna kommer att påverka vår förening. SBC arbetar sedan en tid tillbaka med att utreda konsekvenserna av de nya reglerna och hur de påverkar de olika föreningarnas ekonomi både direkt och på sikt. Styrelsen återkommer när vi fått mer information från SBC.

## Rengöring av våra ventilationskanaler

Styrelsen kommer att köpa in externa tjänster för att rengöra till- och frånluftskanalerna i alla lägenheter under 2014. Arbetet omfattar inte växlaren, d.v.s. fläkten ovanför spisen.

Styrelsen rekommenderar att vi medlemmar väntar med att byta filter till dess rengöringen är färdig.



## Målningen av fönster och dörrar är nästan klar

Fönsterprojektet, d.v.s. renovering av utsidan på våra fönster och altandörrar, har varit ett av de prioriterade projekten i underhållsplanen för 2011, 2012 och 2013. Under 2011 renoverade vi utsidan på alla fönster och altandörrar i gröna området, under 2012 i röda området och under 2013 i gula området. Arbetet är nu nästan färdigt. Det som återstår är slutbesiktning av fönstren och altandörrarna i röda och gula områdena. Styrelsen kommer att tillsammans med målerifirman att genomföra detta arbete under maj 2014.

Kostnaden för fönsterprojektet under 2011 – 2013 blev knappt 1,4 miljoner kr. SBC gjorde under 2009 en preliminär plan och kostnadsberäkning för fönsterprojektet. Kostnaden för projektet beräknades då till ca 2,5 miljoner kr. Styrelsen kan med glädje konstatera att föreningen utan att skära ned på varken kvaliteten eller omfattningen av arbetet har minskat kostnaden för projektet med mer än 1 miljon kr.

## Nymålat i gröna området

Ommålningen av de mest utsatta fasaderna i gröna området är nu slutförd. Den gröna grundfärgen färgen är Alcro bestå och täckfärgen är Alcro NCS S 8010-G 30Y. Den vita färgen är Alcro Stockholmsvit.

Under 2014 kommer vi att måla om utsatta fasader, vindskivor, knutbrädor och entréer mm i röda området. Mer information kommer under våren 2014.



## Nya tak på 73 hus

Som alla säkert har sett fortsätter vi att byta våra tak. Det är föreningens mest omfattande projekt, som kommer att pågå under flera år. Vi har nu sedan projektet startade under 2011 bytt sammanlagt 73 tak. Totalt ska taken på 206 hus bytas.

Takprojektet ligger nu nere under vintern och startar igen under våren.

## Efterlängtd gräsmatta på Äppelgården



Äppelgården bakom röda tvättstugan är med sina 400-500 kvadratmeter föreningens absolut största innergård om vi inte räknar med stora lekparken. Innergården förföll successivt under många år. Gungorna, sandlådan och de stora träden togs bort och ogräset frodades och bredde ut sig. Katterna tyckte att Äppelgården var toppen.

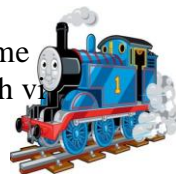
Att renovera en så stor och förfallen innergård ställer stora krav på planering, arbete, tid och envishet. En arbetsgrupp, som bestått av Helga, Torbjörn, Albin, Carl-Erik, Elisabeth och Hasse m fl med Maud som motor har kämpat hårt. Vi har grävt, kört sten, dränerat, lagt ut 70 ton jord, rullat ut 300 kvadratmeter gräsmatta (vi behöll dryga 100 kvadrat av den gamla) och planterat två äppelträd mm. Gruppen, de ”kringboende” och alla andra medlemmar kan nu glädja sig åt att den efterlängtda gräsmattan är på plats. I vår återstår bara att lägga plattor, plantera vintergröna buskar och perenner, köpa bord och bänkar mm innan det är dags för invigningen i sommar.

## Vad händer i lekparken?



Styrelsen lät i våras en oberoende lekplatsexpert göra en besiktning av den stora lekplatsen och Solsidan, en av föreningens innergårdar i gula området. Den sammanlagda bedömningen var att våra lekplatser är mycket bra. Självklart konstaterade experten att det fanns en del brister. Flera av dessa är åtgärdade som t. ex borttagning av ”klätterställning” i hörnan av röda och gula området. Denna blev utdömd direkt och det krävdes en snabb åtgärd. En gungvippa som fick många nedslag är också borttagen.

Styrelsen planerar att byta ut tåget mot annat redskap under våren. Eventuellt finns det utrymme för mer åtgärder/inköp. Tåget har varit ett kärt lekredskap som gjort sig förtjänt av pension och vi har nu en utmaning att införskaffa ett lika omtyckt redskap.



Vi behöver alla händer vi kan få för att hjälpa till med renovering av lekplatsen i vår. När? Beror på vilken vinter vi får och en helg när det inte regnar. Tid? Troligen en hel helg, ju fler som hjälper till desto fortare blir det klart. Förutom borttagning och ersättning av tåget mm behöver vi slipa, olja och måla. Upprop sker i vår så var beredd att hjälpa till!



Alla ser att gungorna är nertagna och de är borta från ca 1 december till 1 april. Att gungorna tas ner ser vi både som en försiktighetsåtgärd för våra barn, (olyckor händer tyvärr ofta vintertid då underlaget är av en helt annan dignitet än övrig tid), men också som en tidpunkt då vi har möjlighet att laga dem och det ger oss samtidigt en bättre hållbarhet för gungorna.

## Det är bra att trädgårdsgruppen finns, men synd att den behövs...

Ja, det är kanske lite provocerande att skriva så men jag tänker ändå göra det. Jag ingår själv i den från start och har upptäckt hur viktigt det är att sköta om buskar och häckar som tillhör våra gemensamma ytor. För det finns gott om dem, att de är gemensamma innebär att vi äger dem tillsammans och har ansvar för dem. Det är inte alltid ”någon annan” eller styrelsen som ska göra jobbet... det tog tid, det ska erkännas, även för mig att komma underfund med det. Kanske också beroende på tidigare styrelser som man upplevt att de inte har brytt sig, eller försökt engagera medlemmar till att göra något.

Men nu finns en grupp, tyvärr för få som är med och arbetar på egen hand. Visst, många arbetar, vi pensionärer har gott om tid (eller hur?) och kan gå och hålla området i gott skick. Men en lördag förmiddag, eller någon annan ledig dag kan man väl offra en timme eller två på att rensa lite ogräs eller trimma en häck? Verktyg finns att låna.

Det kan vara svårt att ibland avgöra, är det min, eller föreningens häck som står vid tomtgränsen. Men är det så viktigt? Det handlar ju ändå om att ha ett välskött område, både för våra vänner, gäster och andra som besöker Söderbyhus nr 2. Om det är någon äldre som inte orkar, så kan vi i gruppen säkert hjälpa till, några av oss gör det redan.

Det är i alla fall roligt att se hur många som ställer upp och jobbar på städdagarna, man hoppas ju att det inspirerar till arbete resten av året.

Torbjörn M 119



## Fixargruppen har fått en flygande återstart

Föreningens fixargrupp, som legat i träda ett par år, har fått en flygande återstart. Syftet med gruppen är att kunna utföra mindre reparationer och underhåll i föreningens gemensamma anläggningar. Det innebär att vi många gånger inte behöver anlita dyra hantverkare utan istället ”fixar” det själva. På så sätt spar vi pengar åt föreningen.



## Vad gäller för våra garage och parkeringsplatser



Styrelsen har uppmärksammat flertalet bilar, såväl egna som firmabilar till boende, som tyvärr upptar våra gästparkeringar. Ägare till firmabilar som utnyttjar gästparkeringen vid mer än något enstaka tillfälle ombeds hyra parkeringsplats. Kontakta Birgitta Johansson i styrelsen, tel. 073 673 20 66, för att få ett särskilt parkeringstillstånd om du behöver använda gästparkeringen tillfälligt och under en kortare tid. Gästparkeringarna är till för våra gäster och ingenting annat.

Styrelsen har vid flertal tillfällen påtalat att bilar inom området **endast** får köras in vid i och urlastning och att detta får ta i tid ca 10 minuter. Man kör in och lastar i eller ur och kör sedan bort bilen igen. Bör inte vara några konstigheter alls.

Flera använder sig idag av hushållsnära tjänster t. ex städhjälp. Deras bilar får absolut inte parkeras utanför bostaden. De får parkera på gästparkeringarna med parkeringstillstånd i framrutan medan uppdraget utförs.



Mobil Park har uppmärksammats på att göra tätare insatser i vårt område.

Nya parkeringstillstånd kommer att utarbetas och delas ut i brevlådorna senast den första februari 2014. Dessa kommer att numreras med gatuadressen. Mer information kommer när detta är klart.

Styrelsen vill också göra alla uppmärksamma på att kontrollera sina hyresavier så att rätt avgift betalas. Har man garage och/eller parkeringsplats ska det av förståeliga skäl betalas och avgiften ska framgå på hyresavin. Det åligger var och en att anmäla fel omedelbart till parkeringsansvarig för att slippa en retroaktiv kostnad.

Styrelsen har omarbetat ordningsreglerna för garage och parkeringsplatser. De nya reglerna som gäller fr. om den 24 augusti 2013, kommer att delas ut i brevlådorna tillsammans med parkeringstillstånden.

## Förråd att hyra

Föreningen har fyra förrådsutrymmen, två i gula, ett i gröna och ett i röda området. Ett förråd i gula används av vicevärden.

Förrådet i röda används av Trädgårdsgruppen.

Ett i gula och ett i gröna är uthyrda till medlemmar.

För att ställa sig i kö görs anmälan till Birgitta Johansson [b.johansson@brfsh2.se](mailto:b.johansson@brfsh2.se),

Eftersom styrelsen vet att intresse finns att hyra extra utrymme får boende dela förråd för en kostnad av 175 kr/mån vardera. Förråden får hyras under förutsättning att dessa inte behövs för annat ändamål inom föreningen.



## Snöröjningen 2014

Efter årsstämman beslut i april 2013 att byta till annan ”snöröjare” gick styrelsen ut med förfrågan till ca 10 entreprenörer. Vi lade också ut förfrågan på nätet. Styrelsen fick bara in tre svar och vi har nu tecknat avtal med den firma, Gräddö entreprenad, som lämnade det för föreningen bästa anbudet.

För att fler ska ha nära till föreningens sandlådor och kunna sanda litet extra vid behov har styrelsen beslutat öka antalet sandlådor från en till tre i varje område.



En Ríktígt God Jul och Ett Gott Nytt År  
till er alla  
från oss alla i styrelsen!



Vid tangentbordet: Maud som tackar Birgitta, Göran, Håkan och Torbjörn Brunzell för bidragen.

