

Äntligen blickar vi mot varmare tider efter en riktigt kylig och sval vår. Tänk vad viktigt det är att kunna låta solens varma strålar nå oss människor. Det är ju något vi alltid längtar efter i vårt nordiska klimat. Det är då tur att vi har vår fina trädgård som ger oss skäl till att vara ute i vår närhet. Inte minst medger vår lekstuga massor med möjligheter att under trevliga omständigheter få vara tillsammans med våra barn.

Vi kommer inom kort att investera i nytt grillgaller och fräscha upp grillen i övrigt, som öppnar upp för många trevliga grillstunder framledes. Det gäller även ytorna mot kommunens skogsmark, där vi har beskurit och tagit bort växtlighet som fått växa lite för vilt.

Lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har under första kvartalet haft en (1) lägenhetsöverlåtelse med en tillträdes-dag i slutet av januari. Styrelsen hälsar vår nya medlem välkommen till föreningen och hoppas att den som flyttat in har funnit sig väl till rätta.

Årsstämma

Styrelsen har planerat för att ha årsstämman måndagen den 7 juni kl 18.00 i Stabby prästgård. Den medlem som inte önskar eller har möjlighet att närvara på den fysiska stämman, kan ge fullmakt till ett ombud, exempelvis en annan boende som medlemmen har förtroende för, att företräda medlemmen på stämman.

Kallelse till stämman utkommer inom kort på föreningens hemsida samt i brevlådan för de medlemmar som inte har inloggning till föreningens hemsida.

Efter årsstämman kommer även information att ges vad avser vårt solcellsprojekt. Den valda leverantören kommer även att närvara för frågor m m.

Föreningen kommer att bjuda på enklare förtäring.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2022 före avskrivningar kommer att hamna på cirka 1 MSEK, vilket är lika med vad vi har haft de senaste åren. Även om resultatet inklusive avskrivningar hamnar på minus har vi ett positivt kassaflöde och en genomarbetad underhållsplan, vilka är bra mått på hur väl föreningen mår.

Med tanke på det oroliga läge som har gällt under 2022 har styrelsen konstaterat följande:

- Vi har under många år (något år undantagen) inte haft någon avgiftshöjning p g a låga räntor, vilket i praktiken inneburit att vi haft en hyressänkning varje år (inflation på cirka 2%).
- Under åren utan avgiftshöjning har dock leverantörerna ~~hojt~~ höjt sina priser, vilket vi finansierat med placering i förmånliga lån.
- Vi har haft bundna lån till mycket låg ränta, men de närmaste åren ska dessa placeras om, vilket kommer att innebära stora kostnadsökningar. Det första lånet blev omplacerat i mars med en räntehöjning på drygt 2,5% och under kommande tre år kommer övriga lån troligen att sättas om till liknande förutsättningar. Varje procents höjning kostade 180 tkr för det lån som sattes om i år. Vi har då valt att ha detta lån till ”rörlig” 3-månaders ränta med tanke på det volatila ränteläget.
- Varje procents avgiftshöjning innebär ökade intäkter med 45 tkr för föreningen.
- Kostnad för el, värme och vatten kommer att öka betydligt mer än snittet för de senaste åren.
- Ett antal leverantörer har aviserat och genomfört kraftiga prishöjningar, exempelvis sophämtning (40%).
- Ett långsiktigt underhållsprogram för vårt avlopp har initierats under 2023.
- M m

Allt detta har inneburit att styrelsen genomfört en avgiftshöjning för 2023 med 6,5% och det kommer troligtvis bli aktuellt med avgiftshöjningar även framledes med tanke på framför allt det förväntade höga ränteläget, när lånen sätts om från nuvarande låga nivå.

Avloppsunderhåll

I början av året genomfördes första etappen av det 10-åriga underhållsprogrammet för våra avlopp. Avloppsteknik Sverige AB var här och spolade både lägenheter och stammar förutom att våra rör och ledningar besiktigades.

Under veckan erhöll vi en gedigen och detaljerad redovisning av den genomförda spolningen och besiktningen av stammarna. Vi kan konstatera att stammarna ser bra ut med något undantag i en lägenhet i hus 8. Vad som däremot upptäcktes var att vissa stickledningar hade bakfall och några besiktningar hade ej kunnat genomföras då avloppsbrunnar var oåtkomliga genom placering av badkar m m.

Vad som dock är allvarligt är att det finns en stor skaderisk vad gäller upphängning av avloppsslangar från diskmaskiner. Väldigt många av dessa saknar upphängning i bygel, som ska avlasta avloppsslangarna vid vibrationer från diskmaskinerna. Detta kan medföra att slangarna över tid kan spricka och läcka. En sådan händelse har redan inträffat för ett par år sedan, som medförde en stor vattenskada och byte av parkettgolv.

Styrelsen kommer att behandla avrapporteringen på kommande styrelsemöte för att fastställa en plan för hur problemet ska hanteras. Flera boende har bytt diskmaskin och det verkar som att teknikerna, som installerat dessa, inte har gjort på ett korrekt sätt.

Den typ av skador som generellt belastar föreningens ekonomi är vattenskador, där självrisken står för en icke negligerbar del av dessa kostnader. Som tur är har vi inte hittills drabbats av denna typ av skador de senaste två åren.

Med tanke vad vattenskador innebär i kostnader för föreningen med självrisker och höjda premier och inte minst för de boende själva i form av obekvämlighet, ber vi samtliga boende att vara observanta på droppande kranar och ledningsrör. Om det finns minsta risk att misstänka läckage hör omedelbart av er till styrelsen. Vid akuta situationer ska man alltid kontakta HSB:s felanmälan för omedelbar åtgärd.

En konstaterad vattenskada innebär olägenhet för den boende i och med att skåp, golv etc. måste rivas och torkas. Det handlar då om en torktid på ett par veckor med påslagen torkutrustning utöver uppbyggnad av det som förstörts. Har man riktig otur kan dessutom grannar bli drabbade av skadan, vilket gör att det kan leda till ett komplext försäkringsärende. Med andra ord, försök att löpande ha koll på kranar och rör.

Sopor i soprummen

Som vanligt gäller att packa ihop kartonger och pappersavfall generellt för att soporna ska få plats. Se till att skruva loss plast- och metallkorkar från glasflaskor och burkar och lägg dem i tillhörande containrar.

Viktigt är också att skrymmande sopor och sopor, som inte får läggas i våra sopcontainrar, lämnas till återvinningsanläggningen. Är ni osäkra på vad som får slängas i våra containrar finns instruktioner uppsatta i sophusen.

Tagglås på dörr till förrådsutrymmen

Våra låscylindrar till dörren in till källarutrymmena går tyvärr sönder lite då och då, eftersom man ofta bär på något som ska in i förrådet. Det göra att dörren öppnas på så sätt att man drar upp dörren med hjälp av nyckeln. Den typen av öppningsförfarande skadar låset och gör att det slits fortare.

Vi kommer därför att ta in en offert från Stjernbron om att installera tagglås i stället, dvs samma typ av lås som sitter på soprummen och cykelförråden. Vår förhoppning är att detta kommer att bli en smidig lösning för oss alla.

Cykelrensning

Vårt eviga problem är cyklar som tillhör våra boende. Många cyklar står i förråden eller cykelställen som aldrig eller ytterst sällan används. De kan stå i åratal med punktering eller skador och ta plats för de boende som dagligen använder sina cyklar. Det har uppstått situationer i cykelförråden, där cykelägare har ställt sina cyklar mitt i gången för att det helt enkelt inte finns plats och så kan vi inte ha det.

Vi ber därför de cykelägare som inte använder sina cyklar att antingen sälja dem, slänga dem eller ställa dem i det egna förrådsutrymmet Barncyklar kan gärna ställas i barnvagnsförråden under förutsättning att de får plats under hyllan. Vi har dock konstaterat att även i barnvagnsförråden finns en mängd saker, som hör hemma i de egna källarförråden, när de inte används eller helt enkelt ska slängas.

Det är viktigt att vi har en god ordning på allt detta, annars erhåller vi en tråkig och stökig miljö kring vårt boende, som skapar misstrivsel.

Garagestädning

Lördagen den 13 maj har vi planerat, att de bilägare som har garage gemensamt ska städa och rengöra sin garagelänga. Som vid tidigare tillfällen hjälps samtliga medlemmar som hyr garage åt i detta arbete. Vi kommer att tillhandahålla de redskap som behövs och arbetet beräknar vi ska utföras mellan kl 10 – 15. Särskild kallelse kommer att utsändas till alla som hyr ett garage samt under vilken tid just din garagelänga är inplanerad.

Planerade aktiviteter 2023

Följande aktiviteter har vi tänkt oss ska äga rum under 2023:

- Upphandling av nya portlås för dörr till förrådsutrymmena
- Slutförande av upphandling gällande solceller samt installation av dessa
- Analys avseende användning av AI för upptäckt av vattenskador m m
- Fortsatt analys gällande energieffektivisering (EMD)

Rensning av rabatter utanför den egna altanen

Styrelsen ser gärna att våra boenden kontinuerligt rensar rabatterna utanför den egna altanen på bottenvåningen för ökad trivsel. Allt trädgårdsavfall ska lämnas vid återvinningsanläggningen i Librobäck. Växter eller annat material får inte heller sättas ut på marken utanför rabatten vid altanen.

De som inte önskar rensa rabatterna själva kan anlita HSB (f d Upplands Boservice) för detta arbete mot betalning.

Markiser och balkongskydd

Om någon önskar sätta upp markiser vid sina fönster och balkongskydd ska dessa följa den neutrala färgsättning styrelsen har fastställt, nämligen beige. Se vidare i ordningsreglerna. Styrelsens starka rekommendation är att intresserade inhandlar balkongskydd av bra kvalitet, som håller formen även vid regn och blåst.

Trädäck och vindskydd

Styrelsen vill bara påminna om att det åligger bostadsrättshavare på bottenvåningen att olja in och sköta terrassgolv och plank runt terrasserna, så att standarden efterhålls på ett bra sätt. Då dessa är nya, är det dags att göra detta i år.

Grillen

Grillen är till för att användas och styrelsens förhoppning är att våra boende uppskattar grillplatsen. Det är därvid viktigt att vi håller den ren och fin. Efter användning ska därför alltid grillplatsen städas, grillgaller göras rent och vid behov gammal aska tömmas.

/Styrelsen