



Nr 9, maj • 2011

# Väduren-info

MEDLEMSINFO FÖR DE BOENDE I BRF VÄDUREN

Ansvarig utgivare: Hans Brundin

**Äntligen är våren här efter en lång och snörik vinter. Vårfåglarna och naturen talar om för oss att sommaren inte är långt borta. Jag tror att alla vi nordbor kommer ut ur våra iden och njuter av ljuset och värmen. Med värmen kommer grillen fram men tänk på att man inte får grilla med kolgrill på balkonger eller intill husen. Rök och os stör grannarna och brandfaran är inte försumber. El-grill eller gasol går bra men ta hänsyn och var försiktig här också.**

**Vi i styrelsen önskar all våra boende en skön vår!**

**Hasse Brundin**



## Fritidsverksamheten

### Boulesäsongen

Torsdagen den 5 maj startade spelet på Stenbockens gata. Här kommer vi att finnas i sommar och även Du som inte spelar kan träffa grannar att umgås med.

### Jämna veckor Torsdagar 13.00 - 15.00

Träffas vi vid boulebanorna på Vädurens gata.

### Ojämna veckor Torsdagar 13.00 - 15.00

Träffas vi vid boulebanorna på Stenbockens gata.

Vid dåligt väder träffas vi i Cafél lokalen på Vattumannens gata 134.

Under hela sommaren kommer Caféet att vara öppet varje helgfri torsdag. Vi stannar ute så länge vädret tillåter.

Kaffe och the med tillbehör finns att köpa för 20: -

Du kan föra fram dina synpunkter, önskemål och idéer på vad Du skulle vilja ha för fritidsverksamheter och aktiviteter inom föreningen på caféet eller vid någon av sommarens aktiviteter. Ansvariga för Fritidsverksamheten kommer att finnas på plats.

**Vi ses i sommar!**

## Ordning och säkerhet

### Lägenhetsbränder

Det har vid ett flertal tillfällen inträffat lägenhetsbränder i föreningen. Det visar verkligen på hur viktigt styrelsens systematiska brandskyddsarbete är.

Men även ni medlemmar måste bidra till att vi alla får ett säkrare boende. Till exempel är det viktigt att det inte står några saker i trapphus och inte heller i källargångar. Dels ökar det brandrisken och dessutom försvårar det räddningstjänstens arbete vid en lägenhetsbrand.

Har du tänkt på hur det känns att ta sig ut från ett rum fyllt med rök eller om strömmen går så att det blir kolsvart? Du känner dig fram och plötsligt ramlar du över okända föremål. Trapphusen och källargångar är också utrymningsvägar och de måste hållas fria, utan undantag.

### Vattenskador

För tillfället pågår arbete med ungefär 15 vattenskador i föreningen och anledningarna till skadorna är mycket skiftande men flera kunde ha undvikits. Dessa skador kostar föreningen mycket pengar och de kostar dessutom den boende pengar, som man kanske kunnat spara om man varit lite mer försiktig. Har den boende duschat mot en vägg med bristfälligt tätskikt är man dessutom oaktsam i en utsträckning som gör att föreningen kräver den boende på ersättning för sina utlägg. Då handlar det om ett ganska stort antal tusenlappar.

### Håll entréporten stängd!

Se till att porten går igen i sommar även om det inte är på grund av kylan som i vintras. Många är bortresta och hemmavarande kan känna det otryggt om porten står öppen.

### Passa på att nyttja ROT-avdraget

Behöver du renovera eller funderar du på att modernisera ytskikten i lägenheten? Tänk på att ROT-avdraget gör arbetet mycket billigare. Du har möjlighet att få en skattereduktion på 50 % av arbetskostnaden upp till 50 000 kronor per år.



Är ni två ägare till lägenheten kan ni dela på kostnaden och få upp till 100 000 i skattereduktion. Förutsättningen är att du anlitar en hantverkare med F-skattsedel för jobbet. Se till att renoveringen utförs av någon som har rätt kompetens. Någon som ser till att alla lister kommer på plats och att tätskiktet i badrummet håller den standard som försäkringsbolaget kräver. Med andra ord, en kvalificerad hantverkare. Särskilt viktigt är detta i badrum. Billiga renoveringar kan bli dyra på sikt om det blir problem med rördragningen, golvbrunnen eller tätskiktet.

Skattereduktionerna görs nu enligt fakturamodellen. Fakturamodellen innebär att du som köper husarbeten bara betalar halva arbetskostnaden inklusive moms. Du får alltså den preliminära skattereduktionen direkt. Den resterande arbetskostnaden får den som säljer arbetet från Skatteverket när du har betalat din faktura. Skatteverket meddelar dig att beslut om utbetalning till företagaren har gjorts samt hur stort belopp som har betalats ut.

Det belopp som du har fått i preliminär skattereduktion kommer att vara förtryckt i din deklaration. Du behöver alltså inte lämna in en ansökningsblankett för detta. Mer information om ROT-avdraget finns på skatteverkets hemsida. [www.skatteverket.se](http://www.skatteverket.se).



### Felanmälan

Vänd dig till Servicecenter om du vill göra en felanmälan. Ring till tel. **08 - 556 717 34**. Då hanteras den i rätt ordning och kommer inte bort på vägen. Dessutom kan då både styrelsen och förvaltningen se hur många felanmälningar det görs på en viss tvättstuga till exempel.

### Brevlådeinkast

Det har kommit information från posten om problem med brevinkasten som på sina håll är trasiga eller mycket tröga. Posten har varit otydlig med informationen och det har inte framgått vilka inkast som är felaktiga. Vet du med dig att ditt inkast inte är bra så kontakta felanmälan och be om hjälp. Du ansvarar själv för brevinkastet och står därmed också för kostnaden.

Om felaktiga brevinkast inte åtgärdas får man inte sin post utdelad utan måste hämta den på postens närmaste utlämningsställe.

### Brandsyn

I mars genomförde räddningstjänsten en brandsyn på föreningens område. Nyttig information om räddningsvägar kom fram vid synen. Vissa platser ska särskilt markeras för räddningsfordon och där får man givetvis inte parkera bilar. Räddningstjänsten genomför stickprov då och då för att kontrollera att fastighetsägare sköter sitt systematiska brandskyddsarbete. Brf Väduren har skött sina åtaganden enligt Lagen om Skydd mot olyckor bra, men vad som återstår är att märka upp de platser som skall vara reserverade för utryckningsfordon och ta fram ritningar på var räddningsvägar finns inom föreningen.

### Prioritering av snöröjning

I samband med brandsynen fick föreningen en del förslag som kan leda till prioritering av snöröjning på vissa ytor och att vissa ytor inte kommer att snöröjas alls nästa vinter.

Genom en bättre prioritering av snöröjningen kan kostnaderna hållas nere och den snöröjning som görs bli mer kvalitativ. Mer information om planeringen av snöröjningen 2011 kommer ut till hösten.

### Brandskydd i garagen

Det kommer att monteras brandsläckare i garagen och styrelsen hoppas verkligen att dessa får vara kvar och enbart användas om det verkligen behövs. De kan rädda både liv och bilar.

### Avfallshantering

Miljögårdarna kommer att tas bort. Istället kommer kärl för tidningar, pappersförpackningar, glas, plast och metall att ställas ut. Förslag finns att ta hem containrar för grovsopor vid några tillfällen per år. Styrelsen håller på att ta in priser från olika avfallsföretag och vi återkommer när vi utvärderat de förslag och priser som företagen lämnar.

Miljögårdarna tas bort av kostnads- och miljöskäl. Det är inte rimligt att betala så mycket för något som inte fungerar särskilt bra heller. Tänk på att här kan alla hjälpas åt att hålla nere kostnaderna genom att sortera rätt och hålla snyggt runt omkring.

På förekommen anledning vill vi också påminna om att det är **absolut förbjudet** att lämna grovsopor utanför grovsoprummen på Oxens gata 255 som



tillhör vår grannförening Brf Söderby 2:14. De vill naturligtvis inte betala för att ta hand om Brf Vädurens grovsopor.

## Nya lägenheter

Det finns i föreningen en del utrymmen som går att ändra till små lägenheter och styrelsen kommer att lägga ett förslag till stämman om att ombilda dessa lokaler till lägenheter. Lokalerna inbringar idag liten, eller ingen intäkt till föreningen. De behöver en grundlig renovering och beräknas sedan säljas till marknadsvärdet. Överskottet vid försäljningen blir troligen inte så stort men sedan kommer lägenheten varje månad att generera en summa pengar som ökar föreningens totala intäkter för många år framöver. Dessutom får någon chansen att skaffa en nyrenoverad lägenhet i ett trevligt område!

## Nya förråd

Det visades ett stort intresse för de nya förråd som annonserades för en tid sedan och förvaltningen ser nu om det kan finnas fler utrymmen som kan användas. Har du själv förslag så kontakta förvaltningskontoret och tipsa.

## Hänt i föreningen

En av de mer bekanta medlemmarna i föreningen, William Rhule, har avlidit. William och hans hustru Christa flyttade in i Väduren 1983. Han var en man med många intressen och han startade bl a ett företag American Dockside Campers, som importerade campers till pickuper och små lastbilar, kompletterat med drycker som Gatorade och naturchips mm. Från 2003 tillbringade paret vintrarna i USA på olika platser som Arizona och Californien. William ställde ofta upp och hjälpte till vid föreningens grillfester eller andra evenemang. Tack William!

Vår förvaltare Ann Eriksson är barnledig och har nyss fått en liten flicka, Julia. Styrelsen gratulerar med en blomma och en liten present. Både Ann och Julia önskas en skön sommar tillsammans med storebror och pappa! Vikarierande förvaltare under Anns frånvaro är Henry Boding.

## Energibesparing

Föreningens energibesparingsprogram med flera olika åtgärder startade i juni 2010. Samtliga undercentraler byggdes om med nya värmepumpar och nya styr- och



reglersystem. Den sista undercentralen färdigställdes i december. Entreprenaden är godkänd vid slutbesiktning utan anmärkningar.

Andra energibesparingsåtgärder som har gjorts är att avfuktare har installerats i alla kryppgrunder och uppvärmningen av grunderna har stängts av. Dessutom har en fullskaligt prov med nya ventilationsaggregat installerats på Vädurens gata 246 - 248.

Redan nu kan vi se att åtgärderna har gett effekt i form av minskad förbrukning, men det finns mycket kvar att optimera inför nästa vinter. Nu när vi får ut rätt flöden och temperaturer i värmesystemet kan arbetet börja med att justera värmesystemet för att ytterligare minska den totala förbrukningen.

En annan viktig del i energibesparingsprogrammet är ventilationen. Provninstallationen av 3 aggregat med full drift under bästa tänkbara förutsättningar - hård kyla och mycket snö har visat på brister i tillverkningen i dessa aggregat som ändå är framtagna specifikt för att stå utomhus. Det har visat sig att snö sugts in och orsakar problem samt att lås och andra delar rostar när de står i vätan.

Allt detta är saker som är svåra att förutse när man köper in aggregat som är framtagna för att klara att stå utomhus. Tack vare detta fullskaliga prov kan vi nu ställa högre krav på tillverkaren av aggregaten för att det verkligen ska fungera i vårt vinterklimat. Det innebär att vi får längre livslängd och säkrare drift på resterade 22 aggregat. Mer detaljerad information kommer inom kort i projektets nyhetsbrev som kommer ut kontinuerligt.



## Ekonomi

Föreningens budget har reviderats något bl a beroende på vinterns kostnader för värme och snöröjning som blivit mycket högre än beräknat. Styrelsen ser över all verksamhet för att se om det går att minska kostnaderna och ändå behålla en acceptabel standard. Under 2010 har besparing gjorts på samtliga poster i budgeten utom värme och snöröjning.

## Eldebitering

Elnätet på Brf Väduren är byggt för kollektiv elmätning. Det betyder att man bara har ett elnät i fastigheten. Föreningen har ett kollektivt abonnemang med Vattenfall istället för att varje hushåll skulle ha ett eget abonnemang. För att ett enskilt hushåll skulle kunna teckna ett separat avtal med en elleverantör skulle föreningen vara tvungen att bygga om sitt elnät.

Tidigare har hushållen betalt hushållselen baserat på andelstalet (som en del av årsavgiften till föreningen). Sedan juli 2009 har man istället betalat elen efter förbrukning. Föreningen debiterar varje lägenhet dess elförbrukning efter avläsning av mätaren som sitter i varje lägenhet. Varje hushåll betalar då enbart för sin förbrukning och slipper avgift för elnätet som tillkommer när man har individuella abonnemang.

Förbrukningen aviseras tillsammans med lägenhetsavgiften fyra månader i efterhand. På månadsavgiften i april, maj, juni betalar man således förbrukningen som avser december, januari, februari. Priset för elen fastställs varje kvartal med hjälp av det faktiska pris föreningen har betalat den första månaden i respektive kvartal. Alla kostnader som direkt går att härröra till förbrukning fördelas till lägenhetsinnehavarna.

### Sedan införandet av elfördelning 1 juli 2009 har priset varit:

	2010/2011	2009/2010
mars – maj	1,40	
juli – augusti	1,05	0,99
september – november	1,13	1,01
december – februari	1,76	1,34

Styrelsen har valt att handla el på spotmarknaden, dvs att ha ett rörligt elpris. Detta har historiskt sett varit det billigaste sättet att handla el.

Föreningen har ett bra avtal men den del av elpriset som går att förhandla om är ytterst liten. Det viktigaste är att använda sig av en leverantör som är duktig på att köpa in el billigt.

När man jämför 2010 års förbrukning med 2008 års förbrukning, innan elfördelning infördes, har förbrukningen totalt i föreningen gått ned med 19%. Även åtgärder inom energibesparingsprogrammet kommer att minska förbrukningen, men de effekterna kommer att ge ett större genomslag under 2011.

## Dagens stadgefråga

### Varför finns det stämma och måste jag gå på den?

Du bor i en bostadsrättsförening och den är en ekonomisk förening som följer bestämmelserna i Lagen om ekonomiska föreningar. Det finns många olika sorters ekonomiska föreningar men en bostadsrättsförening är lite speciell och följer också Bostadsrättslagen. Dessutom har varje bostadsrättsförening sina egna stadgar som reglerar vad som gäller just här.

Stämman är den högsta beslutande enheten i föreningen men den utser en styrelse som har hand om den vardagliga verksamheten och som har stora befogenheter att fatta beslut för föreningens räkning.

I stadgarna anges särskilt när beslut måste fattas av en stämma. Det skulle t ex vara väldigt opraktiskt att behöva kalla till stämma för att besluta om en hissreparation även om den handlar om mycket pengar.

Stämman är det tillfälle då styrelsen grundligt redovisar föreningens ekonomi och andra saker som har stor betydelse för framtiden och det är också det tillfälle då medlemmarna på stämman väljer styrelse som skall företräda föreningen.

Du måste inte gå på en stämma men eftersom du är medlem i föreningen och därmed intresserad av föreningens framtid bör du gå på stämman.

