



Informationsblad nr 1/2022

9 november 2022

Detta är det första informationsbladet för året. De utkommer lite oregelbundet, men när styrelsen ser ett behov skickar vi ut ett nytt blad. Vi ser gärna att det är en aktiv kommunikation mellan bladen. Vi får regelbundet in frågor via vår nya mailadress: kungsangsterrassen@gmail.com

Det tycker vi är toppen! Mejlen vidarebefordras automatiskt till alla i styrelsen och vi försöker att svara så fort vi kan.

Det är en del saker på gång i föreningen:

Ekonomi

Ni har säkert läst i tidningar och i media om kostnadsökningar som väntar oss alla. Det har dock varit väldigt svårt att få en bild av hur stora kostnadsökningar som väntar. Det börjar klarna lite nu och vi ser följande framför oss:

El är nog det svåraste att förutse. Vi har ett avtal med fast pris som löper ut i slutet av februari, så vi är skyddade till dess. Sedan kommer priset att gå upp. Det kommer med allra största sannolikhet att vara väldigt dyrt att skriva på ett nytt avtal med fast elpris. Det bästa är förmodligen att under en period gå över till rörligt elpris. För att få en rättvis debitering till medlemmar så måste vi läsa av elmätarna oftare – troligen kvartalsvis – under den perioden.

Värmekostnaden kommer också att öka, men vi har tur som har fjärrvärme. Prognosen från Vattenfall är att kostnaden kommer att gå upp med 5%. Det vi kan göra som medlemmar är att sänka temperaturen inomhus. Det är inte längre OK med 23-24°C inne utan det räcker med 20 – 21 grader. Det kan krävas att man får ha en tröja på sig inne ovanpå sin T-shirt. Varje grad man sänker temperaturen minskar kostnaden för uppvärmning med ca 5%. Vi kommer därför att styra ner temperaturen under den här vintern för att försöka ligga på 20-21°C.

Räntor på lån. Vi har ett antal lån som måste förnyas. I samband med det kommer kostnaden att gå upp. Det är dock väldigt svårt att veta hur höga räntorna kommer att bli. Hög inflation driver upp räntorna, men en begynnande lågkonjunktur trycker ner räntorna. Vi får se vad som händer här.

Övriga kostnader kommer att gå upp, troligen i takt med eller strax under inflationen.

Styrelsen har försökt att skapa sig en samlad bild av vad vi kan förvänta oss under 2023. Vi måste se till att klara driften samtidigt som underhållet måste skötas. Det som är klart är att vi måste höja avgifterna 2023. Storleken på höjningen ska dock hållas på en så låg nivå som möjligt. Vi har därför beslutat att höja avgiften för lägenheter och garageplatser med 10% från och med 1 januari 2023. Med de förväntade kostnadshöjningarna och det planerade underhållet som vi måste göra så pekar budgeten på ett något lägre resultat för 2023 än för 2022, men styrelsen tycker att det är bättre att höja lite i underkant och se hur det utvecklar sig under 2023.

Engagemang i föreningen

Som jag skrivit om tidigare så är grunden i en Bostadsrättsförening just att vi är medlemmar i en förening som äger och förvaltar en fastighet. Medlemskap i en förening förutsätter att man är villig att också engagera sig i föreningen och ta en roll för att allt ska fungera. Just nu har vi en bra fungerande styrelse i föreningen, vilket vi ska vara väldigt glada och tacksamma för.

Det innebär inte att allt är bra i föreningen. Tvärtom. Vi har en styrelse där samtliga medlemmar suttit ganska många år. Vi har ingen valberedning för kommande stämma. För att föreningen ska fungera långsiktigt måste det finnas förnyelse i styrelse och valberedning. Ett engagemang får heller inte per definition vara för evigt. Man måste kunna vara med några år, kliva av en period för att sedan komma med igen. En livskraftig förening kräver att man roterar på olika poster periodvis.

Hör av er till mig på telefon 076 – 546 2532 när ni känner att nu är det dags att vara med och bidra. Vi kommer att kalla till en extra stämma under våren för att välja en valberedning. Det är det första uppdraget vi måste fylla!

Ytterdörrar

Under förra året stod flera ytterdörrar öppna på grund av att de fastnat i öppet läge. I de allra flesta fallen var det av misstag som de lämnats öppna. Vi kommer att ställa om ytterdörrarna så att de inte går att ställa i öppet läge under vintern. Detta för att hindra att de fastnar i öppet läge av misstag och släpper ut en massa värme.

Fönsterinspektion

I våras gjordes en genomgång av alla fönster i lägenheterna. Syftet med genomgången var att smörja upp alla mekanismer och justera in dem så att de öppnas och stängs på ett så bra sätt som möjligt. Man gjorde även en del anteckningar om andra åtgärder som de rekommenderade. Exempel på åtgärder är fönstersmygar som kan behöva bytas, gångjärn som behöver få brickor för att justera höjden, bromsar i balkongdörrar som behöver bytas, öppningsmekanismer som behöver bytas eller justeras etc. Detta är åtgärder som medlemmen ska stå för enligt den ansvarsfördelning som finns mellan förening och medlem, se vår hemsida för mer detaljer. Den finns i ett dokument under "Boendeinfo". Hör av er till Per Haglund för att få reda på vilka åtgärder man rekommenderar för Er lägenhet samt förslag på företag som ni kan vända er till!

Rönnspirea och Syrenberså

Rönnspirean på gården har grävts bort eftersom den bredde ut sig mot fasad och uteplats. Den är nu ersatt med svarta vinbärsbuskar. I samband med detta arbete har vi också skapat en syrenberså som får växa samman med syrenbuskaget bakom bänkarna i söderläge. Detta för att ge en riktig berså känsla som skyddar mot vind och ger lugn.

Undvik vattenskada hemma: Kolla avloppsgenomföring!

Under senaste året har vi haft en större vattenskada i föreningen. Det viktiga är vad vi kan lära oss av den för att undvika liknande skador i fortsättningen. Vad hände då?

- Avloppet från handfaten i badrummen går igenom väggen och ansluter där till rörstammen.
- Man ska regelbundet göra rent vattenlåsen. Detta är också gjort.
- Gipset runt genomföringen har av någon anledning blivit blött och blivit mjukt.
- När man monterar ihop vattenlåset efter rengöring har genomföringen tryckts in genom väggen.
- Resultatet blev att röret från handfatet inte kunde tryckas in i röret som ansluter till rörstammen.
- Detta ledde till att vattnet från handfatet inte rann in i avloppsröret utan rann ut i väggen och ner på betongplattan under.
- Skadorna blev omfattande och familjen som bor där tvingades bo i ett evakueringsboende under en period. Ingen vill gå igenom detta!

För att minska risken att detta sker igen måste man kontrollera att genomföringen är i bra skick. Det gör man när man gör rent vattenlåset. Då kan man känna på genomföringen. Om den känns som att den sitter fast ordentligt och man inte kan röra på den är allt ok. Kan man däremot röra på den måste detta åtgärdas omgående!!

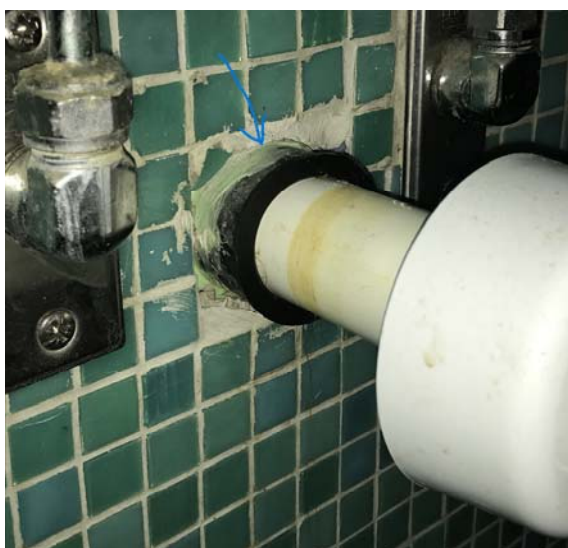


Bild 1. Bild på genomföring genom vägg. Den blå pilen markerar genomföringen.

Garage och cykelförråd

Det har som vi alla vet varit stölder i garaget under sommaren. Under hösten har några försökt att bryta sig in i cykelförråden också. Vi har satt upp plåtar på dörrarna till garaget och förråden för att göra det svårare att bryta sig in.

Den största risken att någon kan ta sig in nu är om någon dörr inte är ordentligt stängd eller om någon smiter in i garaget innan porten gått igen. För att minska risken att sidodörren till garaget fastnar i öppet läge har asfalten under den sänkts. Tidigare räckte det med att en sten hamnade där så fastnade dörren. Nu är förhoppningsvis den risken borta.

Jag vill uppmana alla att kontrollera att dörrarna verkligen har gått i lås samt att stanna bilen när man kört ut ur garaget tills porten går igen. Detta är den enskilt största, enklaste och mest bidragande insats som alla vi i föreningen kan bidra med för att minska riskerna för stölder i föreningen.

Brandvarnare

Nu går vi in i tiden med mycket levande ljus. Kom ihåg att släcka ljusen!! Som en extra säkerhet för er och era grannar vill jag be er alla att kontrollera att era brandvarnare fungerar. Saknar någon brandvarnare måste ni installera en – varje medlem har en skyldighet att ha en fungerande brandvarnare hemma! Skulle brandvarnaren inte fungera eller saknas är det medlemmens ansvar att laga den eller sätta dit en brandvarnare.

Till sist önskar Styrelsen er en fin höst!!

Per Haglund
(ordförande)
(per@bovall.se, 076-546 25 32)