

# Nyhetsbrev HSB Vimpeln 20



## I det här numret:

- Preliminärt bokslut 2015
- Planerade projekt 2016
- Föreningslokalen
- Passagesystemet/  
Informationstavlor
- Trädgårdsgruppen
- Nytt hisskydd
- Skydda dig mot brand
- Nya garage kontrakt
- Ordning o reda
- Valberedningen
- Nya avtal
- Rättor

### Nyhet!

Bekvämare passering.

Efter att båda garagedörrarna fått automastiska dörröppnare var det dörren mellan B-porten och tvättstugan som fick denna teknik.

Fler dörrar är på väg.



## Nummer 1 2016

### Preliminärt bokslut för 2015

Ett mycket preliminärt bokslut för 2015 säger oss att vi hade ett mycket bra år rent ekonomiskt. Den fina ekonomin kan direkt härledas till försäljningen av två stycken hyreslägenheter samt fortsatta låga räntor på våra lån.

Det första utkastet av resultaträkningen säger oss att vi gör en vinst på ca 600 000 kr före avskrivningar. Dessutom inbringade försäljningar av hyresrätterna ca 6 miljoner efter mäklarkostnader mm.

I december var vår kassa stor genom försäljningen av hyreslägenheterna. Vi valde då att använda pengarna till att amortera bort 5,4 miljoner av våra lån på totalt ca 21 miljoner.

Under hösten påbörjade vi arbetet med att förbättra villkoren för våra lån.

Efter mycket arbete att få ner räntorna hos storbankerna föll valet till slut på Swedbank som erbjuder oss en rörlig ränta på 0,74 % och en två års ränta på 0,81 %.

Genom olika förfallodagar för de gamla lånen blev resultatet tre lån, två rörliga och ett bundet på två år. Fördelningen är ca 50% på vardera bundet och rörligt.

Trots stora investeringar i fastigheten har vi lyckats med att amortera våra lån från ca 28 miljoner år 2004 till ca 15 miljoner vid årsskiftet av år 2015.

### Planerade projekt för 2016

Vi har budgeterat för några större projekt (förutom alla mindre enligt underhållsplan):

- Slipa golvet i bl.a. A & C port. 40 000 kr
- Besiktning av hyreslgh. 12 000 kr
- Ny brunn utanför C-porten 20 000 kr
- Garagerenovering ca 1 200 000 kr
- Målning av tak 300 000-500 000 kr
- PCB sanering 1 000 000-1 500 000 kr

De senaste åren har vi haft återkommande översvämningar framför entrén i C-porten. Det ska vi åtgärda innan det blir riktigt illa.

Vårt tak är på sina ställen i rätt dåligt skick och vi har hittat små angrepp av rost. För att undvika stora framtida kostnader kommer vi att åtgärda problemet i år.

I höstas gjorde vi en kontroll av garaget. Det visade sig att armeringsjärnen inne i stolparna är ingripna av rost. Det är salt som våra bilar släpar in som är boven. Vi fick även nedslag på att putsen i taket är i dåligt skick och riskerar att skada bilarna.

Ingen av punkterna är dock av karaktären att vi måste stänga garaget. Ingen risk för något allvarligt ras alltså

PCB sanering. Enligt lag måste vi göra det. Vi sanerade våra trapphus förra året och kommer nu göra utsidan. Det är ett stort projekt som kräver speciella hissanordningar på utsidan mm. Arbetet måste vara klart senast juli 2016.

För alla projekt kommer mer information

Bild på taket:



## Föreningslokalen



Som de flesta kanske minns hade vi en föreningsstämma där vi röstade för att bygga om och sälja föreningslokalen som bostadsrätt. Sedan dess har en del hänt. Beslutet överklagades av några medlemmar och mycket riktigt hade de rätt då det krävs en majoritet på 2/3 av de röstande på stämman för att beslutet skulle vara giltigt vilket inte uppfylldes. Beslutet ogillades alltså.

I december hade vi den obligatoriska OVK'n, luftkontroll, för lokalen. Den gav lokalen ett hårt nedslag på undermålig ventilation.

Vi får som det ser ut nu inte använda lokalen för övernattnings. Vi får dock använda den som lokal bara vi inte övernattar i den. Det genomfördes även en kontroll av radon. Resultatet av denna är inte klar.

Detta var ett bakslag som vi inte var beredda på. Vad som nu ska hända med lokalen är nu oklart men styrelsens förslag är fortfarande att vi bygger om den till bostadsrätt. Alternativt hyr ut den en firma.

Idag täcker lokalen långt ifrån sina kostnader och vi lär få återkomma med frågan.

Föreningslokalen har under 2014 varit uthyrd 91 nätter vilket innebär en beläggningsgrad på drygt 25 %. Totalt hyrde 16 olika medlemmar lokalen men två medlemmar står för 50 % av de totala 91 nätter lokalen varit uthyrd.

Enligt beräkningar av byggentreprenörer och mäklare skulle en försäljning, efter avdrag av kostnader för ombyggnation mm, inbringa ca 1-1,5 miljoner till föreningen

## Passagesystemet/Informationstavlor

Styrelsen har beslutat att minska antalet papper som delas ut och istället delge information via våra andra informationskanaler. Dessa kanaler är de elektroniska tavlorna (i tvättstugan, entréer och hissar), föreningens hemsida [www.vimpeln20.se](http://www.vimpeln20.se) och föreningens sida på Facebook [www.facebook.com/vimpeln20](http://www.facebook.com/vimpeln20)

Den allra viktigaste informationen kommer fortfarande att delas ut på papper till varje medlem.

### Hur fungerar tavlorna?

I tavlans normala läge växlar den mellan olika informationssidor, vilka dessa är skiljer lite mellan de olika tavlorna.

Det kan till exempel vara information om vilka som bor i porten eller när nästa städning är.

Den visar också lite oftare en startsida där alla rubriker och en kort ingress till varje informationssida syns. Trycker man på knappen "BACK" på tavlan kommer man till denna startsida.

Väl där kan man bläddra med tavlans knappar som är märkta med pilar. Upp/ned bläddrar upp och ned bland de olika informationssidorna, det du har valt markeras svart. Trycker du på tavlans knapp "OK" visar tavlan hela dokumentet. Knappen "BACK" tar dig tillbaka till startsidan igen.

Du kan också välja att läsa portregistret (enbart tavlor i porten) med alla som bor i porten. Välj "Register" med pilknapparna och bläddra sedan upp och ned.

Lägger du istället din tagg på tavlan kommer du till bokningsläget. Här kan du boka tvättstugan och övernattningsrummet/föreningsslokalen.



## Råttor!!

Tyvärr har vi återigen upptäckt råttor i och invid vårt hus.

I helgen sågs en råtta klättra ner på väggen i nordvästra hörnet av vår fastighet. Den sågs i jämnhöjd med den nedre balkongen. (En råtta kan obehindrat klättra hela vägen upp till taket) Råttorna har bra luktsinne och känner lukten av mat, nötter, kryddor m.m.

**Förvara inte ris, nötter, ris eller annat ätbart i dina källar/vindsförråd eller balkongen.**

ANTICIMEX är kontaktade

## Nya garagekontrakt

Du som har en garageplats för bilen har precis i dagarna fått besök av några från styrelsen för att informeras om de nya kontrakten som vi ska skriva. Orsaken är att det under årens lopp skapats en rejäl oreda bland kontrakten. Tidigare styrelser har använd olika mallar från nätet samt att det fortfarande finns avtal från tiden med Solnabostäder. I och med den renovering vi gör av garaget passar vi på att skriva om kontrakten. För att de rent juridiskt ska bli rätt kommer man först få säga upp sin garageplats för att när renoveringen är klar skriva ett nytt. Ingen kommer alltså bli av med sin plats, ni får tillbaka samma plats ni hade tidigare. Ingen höjning av hyran kommer heller att ske. Vi hoppas att renoveringen sker på sommaren och beräknad tid då garaget inte kan användas är ca 6-8 veckor.

## Valberedningen

Valberedningen är medlemmarnas viktigaste instrument för att skapa och bibehålla en fungerande styrelse som på ett kvalificerat och tryggt sätt kan hantera föreningens verksamhet. Ofta är det valberedningen som tar initiativ till ett nödvändigt förändringsarbete. Valberedningen har alltså en nyckelfunktion och dess uppgift är bl.a. att från den stund den utses, fram till nästa årsstämma, analysera hur den sittande styrelsen arbetar.

Valberedningens arbete pågår därmed parallellt med styrelsens arbete under hela det år den är vald för.

### På uppdrag av medlemmarna

Valberedningen arbetar helt och hållet på uppdrag av ägarna, dvs föreningens medlemmar.

Styrelsen har därför inget mandat att lägga sig i valberedningens arbete.

Valberedningen ska fortlöpande analysera och skaffa sig kännedom om vilken kompetens som finns bland bostadsrättsföreningens samtliga valbara medlemmar utanför styrelsen. Inte minst viktigt är att kontakt tas med nyinflyttade i föreningen och att valberedningen har god kontakt med medlemmarna.

Just nu arbetar valberedning med att finna nya kandidater till ledamöter i styrelsen. Är du intresserad ska du kontakta någon i valberedningen så kan de berätta mer.

Kontakta:

Pia Cedergren, A-port,  
[cedergren.pia@gmail.com](mailto:cedergren.pia@gmail.com)



Som ledning till vilken kompetens som eftersöks kan man tänka sig följande;

- Jurist/juridiskt kunnig
- Byggnadsingenjör / byggnadskunnig
- Tekniker/IT- & webbkunnig
- Civilekonom / ekonom
- Samhällsvetare
- Entreprenör
- Någon som är duktig på att skriva och informera.

Saknar du ovanstående kompetenser ska du ändå inte tveka till att kontakta valberedningen. Det behövs hela tiden nytt och det man inte har kunskap kan man lära sig genom att gå på kurs. Alla som arbetar i styrelsen måste gå på kurs för att utveckla sig.

## Trädgårdsgruppen

Vet inte om ni missat det. Men vi har en trädgårdsgrupp i föreningen. Gillar du att påta i trädgården, eller klippa gräsmattan? Då ska du absolut gå med i trädgårdsgruppen.

Trädgårdsgruppen underhåller utemiljön på gården och längs med huset. Förutom föreningens gemensamma städdagar kommer arbetet att ske utifrån gruppens egna initiativ och till allas trevnad.

Trädgårdsgruppen har en budget på 25 000 kr för att täcka kostnader för växter och redskap mm. Det ger utrymme för mycket fint.

Gruppen planerar och genomför förändringar och planteringar på gården, rabatter, krukor, buskar etc.

Sköta om och ställa fram våra utemöbler mm.

Kontakta  
Pia Cedergren, 20 A

[cedergren.pia@gmail.com](mailto:cedergren.pia@gmail.com)

Eller:

[styrelse@vimpeln20.se](mailto:styrelse@vimpeln20.se)



## Skydda dig mot brand

**Ställ inget brännbart i trapphuset:** Trapphuset är en viktig utrymningsväg. Därför måste det hållas rent från brännbart material som barnvagnar och annat.

**Håll vind, källare och garage låsta och fria från brännbart**

**Blockera inte trapphuset:** Framkomligheten får inte hindras.

**Stäng in branden!** Brinner det i din lägenhet – ta dig ut och **stäng** lägenhetsdörren efter dig.

**Gå aldrig ut i ett rökfyllt trapphus!** Brinner det hos någon annan och trapphuset är rökfyllt – stanna i din lägenhet!



Myndigheten för  
samhällsskydd  
och beredskap

## Nytt hisskydd

För drygt ett år sedan renoverade vi våra hissar. De gamla hissarna uppfyllde inte dagens regelverk. För drygt ett år sedan renoverade vi våra hissar. De gamla hissarna uppfyllde inte dagens regelverk och var allmänt i dåligt och slitet skick. Våra nya hissar är mörkare varför skador syns mer och därför är det viktigt att vi tillsammans är rädda om hissarna.

### Skall du flytta in eller flytta ut, renovera lägenheten.

Nu finns det skydd som du enkelt monterar genom att hänga upp det på krokarna som sitter monterade i hissen.

Skyddet finns i föreningens förråd.

Kontakta någon av oss i styrelsen, vi hjälper dig gärna att sätta upp skyddet.



**Eventuella skador som uppstår och kan härledas till en entreprenör eller lägenhet kommer att debiteras beställare ev. entreprenaden.**

## Ordning och reda

Vi bor i en väldigt bra förening. Vi har i princip inga anmälningar mot störningar el dyl. Det tycker vi är fantastiskt roligt.

Vi har som ni vet under en längre tid haft problem med vårt sopsystem. Det är ofta stopp, ca 2 gånger i veckan i snitt vilket vi i styrelsen själva avhjälpas. Vi kontrollerar nämligen sop rummen varje kväll under vår jour runda. Det är alltid någon i styrelsen som har jour enligt schema.

Vi undersöker nu andra lösningar för sophantering men det kommer att ta tid

Vi måste återigen påminna om att bara kasta ner hushållssopor. Valförpackade i plastpåsar. Använd inte billiga "prasselpåsar" de spricker nämligen när de landar i sopkärlet.

Kasta inget annat!

Här kommer topp 5 som vi fått plocka ut ur sopnedkastet:

- Yuccapalm,
- Frigolit efter en stor TV
- Långt skaft med flagga
- Långa golvlister
- Julgran med pynt

En mycket vanlig orsak till stopp är pizza kartonger. Varje månad är det alltid någon kartong som orsakar stopp

Utanför B porten finns en soptunna. Denna soptunna tillhör faktiskt inte vår förening fast man skulle kunna tro det. Det är vimpeln 16 som är ägare och vi har flera gånger påtalat att den bör tömmas. Nu sitter en stor sopsäck över den men vissa fortsätter att lägga framallt hundbajspåsar uppe på.

Någon har dessutom slängt ut sin julgran. Nu ligger den "prydligt" parkerad ovanför C-porten. Inget bra tilltag.



## Nya avtal

### Nytt avtal med Bredbandsbolaget f.r.o.m 2016-01-01

Föreningen har tecknat nytt avtal med Bredbandsbolaget, vilket innebär att vi numera har 250/100 Mbit och telefoni. Detta ingår i månadsavgiften.

Avtalet löper på 3 år.

### Uppsagt avtal Canal Digital f.r.o.m 2015-12-31

Föreningen har sagt upp det nuvarande avtalet med Canal Digital gällande Kabel-TV, avtalet löper ut 2016-12-31. Idag har vi ett analogt/digital utbud. Under året kommer föreningen att undersöka vidare om en ny lösning för Kabel-TV.

## Kontakt

Hemsida: [www.vimpeln20.se](http://www.vimpeln20.se)

Facebook: [www.facebook.com/vimpeln20](https://www.facebook.com/vimpeln20)

E-post: [styrelse@vimpeln20.se](mailto:styrelse@vimpeln20.se)

T & T Förvaltnings AB  
**Avgifts- och hyresärenden**  
 Telefon: 08-562 559 20  
 E-post: [hyresavdelningen@ttf.se](mailto:hyresavdelningen@ttf.se)

### Fastighetsjour

Telefontid:  
 måndag - fredag 16.00-07.00 samt helger

Telefon: 08-18 70 00