

Vindöbulletinen 151

Utgiven av styrelsen Brf Vindö. Hemsida www.brfvindo.se, e-post styrelse@brfvindo.se.

Oförändrade bostadsrättsavgifter år 2020

Avgifter ska bero av föreningens faktiska kostnader. Om- eller tillbyggnader kan ge tillfälliga större **utgifter**. Det gäller sådant som det pågående rörbytet, takmålningen samt lekplatsarbetena. Det fördelas budgetmässigt ut som **kostnader** över olika år vi bor i husen, motsvarande att vi använder det som byggs eller repareras. Föreningen kan bygga upp visst sparad kapital innan en renovering, men kan också ta banklån som återbetalas senare.

Föreningens avsikt har historiskt varit att låta avgifterna följa inflationen i Sverige, om inte budgetändringar kan motivera annat. Sedan vi senast ändrade våra avgifter i januari 2014 har allmänna prisläget ökat 7,9 % (oktober 2019).

SCB gör på Fastighetsägarnas uppdrag ett nytt eget index för drifts- och underhållskostnader i bostäder. Från oktober 2016 till oktober 2019 ökade index för drift med 4,3 %, och för underhåll med bara 3,0 %.

Vårt stambyte är till mer än hälften klart. Avlopps- och dagvattenrör infodrades med strumpmetoden år 2011-2013. Sedan 2017 har kall- och varmvattenrör nu bytts till 73 av 127 bostäder, de flesta lokaler, och alla garage.

Våren 2018 amorterade vi det sista efter de lån vi tagit vid infodringen. Sommaren 2019 började vi ta upp lån för det nya rörbytet. Vid årsskiftet kommer vi att ha lån på totalt två miljoner kr. Vår belåningsgrad är lägre än de flesta bostadsrättsföreningar, med god marginal till vårt lånetak. Ytterligare lån kommer år 2020 till vidare rörarbete samt inledande hissbyte. Vi vill budgetera för att amortera lån i samma takt som vi skriver av det vi lånat till, eller snabbare om möjligt.

Flera av de senaste åren har vi lyckats genomföra besparingar, bland annat rabatten på fjärrvärme när vi låste priset 2017-01-01 till 2021-12-31. Nya förvaltningsavtal från och med år 2018 har också sänkt kostnaderna.

Budgeten läggs för att klara en normal vinter, med viss marginal för kyla. De senaste vintrarna har varit ovanligt varma med relativt lite snöröjnings- och värmekostnader. Det vi gått med vinst har hjälpt oss ha mindre lån, och mindre räntekostnader, än vi annars skulle haft vid denna fas i ombyggnaden.

Sammantaget betyder detta att vi även år 2020 lämnar bostadsrättsavgifterna oförändrade.

Förrådskostnad

Det är dags att uppdatera priset för hyrda förråd. Förråden har legat oförändrade längre tid än bostadsrätternas avgift, och tar tid att justera eftersom det kräver omtecknande av avtal. Rådstornet kontaktar de som hyr förråd allt eftersom avtalstiderna löper ut under året. Några förråd kommer att bli lediga. Kölista till förråd sköts av Rådstornet.

Pågående byte av kall- och varmvattenrör

Vi är klara med treorna i port 18. I november gjordes förbesiktning i tvåorna närmast gården i den porten. Arbete där inleds i januari. I tvåorna mot baksidan räknar vi med förbesiktning i mars. Vi räknar för närvarande med att börja bygga i port 20 till hösten 2020, men kan påbörja besiktning innan sommaren.

Rökning

Flera portar har luftintag för ventilation nära dörren. Rök inte intill luftintag. Askkoppar där är avsedda för att lämna en cigarett som använts under en promenad.

Kartonger i wellpapp

Kartonger i wellpapp som är för stora för att bära bort till förpackningsinsamlingen går att lägga i återvinningsrummet, men se till att vika ihop dem platt! Större mängder avfall vid ombyggnad och liknande ska du hantera själv.

Arbetet på lekplatsen

Vi har sparat så många lekredskap som möjligt. Tre nya ersätter två som vore svåra att uppdatera till moderna regler för fallskydd. Bland annat får vi en mindre rutschkana och en babygunga för att fylla ökande behov i den ålderskategorin. Gungor behöver nu extra avstånd där det finns staket i ”kastriktningen”, det är därför vi vridit gungställningen.

Grävarbetet är nu huvudsakligen klart. Utöver bytet till lösare typ av sand i fallskydd har vi sett över dräneringen med en stenkista som kan ta emot vatten vid stora regnmängder. Återställning av gräsmatta kommer troligen att behöva vänta till våren. Vissa arbeten på de lekredskap vi sparar återstår också.

Huvudsäkringar i lägenhet

Enligt stadgarna har föreningen ansvar för det elektriska fram till och med säkringshållare för lägenheternas huvudsäkringar.

Bostadsrättshavaren ansvarar för el innanför huvudsäkringshållare, inklusive byte av säkring samt avtal med elbolag.

Lägenhetens huvudsäkringar sitter innanför en plåtlucka i väggen nära intill lägenhetsdörren, nedanför elmätaren. Luckan ska inte spacklas igen. Eventuell tapet ska ha en utskärning så att det fortfarande går att öppna luckan.

Kontrollera att skåpet går att öppna, samt om du har reservsäkringar i rätt storlek hemma. Det är porslins säkringar på 16, 20 eller 25 ampere, en eller tre säkringar. En svagare säkring än du betalar för i ditt Ellevio-abonnemang fungerar som tillfällig lösning, men löser lätt ut igen.

Om du har tre huvudsäkringshållare men två är tomma, har du bara en fas i lägenheten. Vissa spisar behöver tre faser. Du kan då låta auktoriserad elinstallatör dra om i lägenheten så alla tre faserna är inkopplade, och byta Ellevio-abonnemang till trefas. Passa samtidigt på att byta till jordade uttag samt sätta in jordfelsbrytare i lägenheten.

Lägenheter med bara en huvudsäkringshållare kan normalt inte byta till trefas. Du kan ändå jorda samt montera jordfelsbrytare. Passa då på att tala med elinstallatören, så kabeldragningen fördelas lämpligt och en annan installatör kan byta till tre faser i framtiden, om föreningens nät förändras.

Obokningsbar tvättmaskin i mangelrum

Styrelsen har beslutat att prova att ha en extra maskin för obokningsbar reservtvätt i vardera tvättstugans mangelrum. För testet köps två vanliga hushållsmaskiner. Vi vill se hur det fungerar innan vi väljer om vi satsar mer på det, nästa gång tvättstugans utrustning byts (om flera år). För att de enkla maskinerna ska hålla tills dess bör de **användas lagom mycket**, och bara så som det är tänkt: **Vid enstaka tillfällen då man behöver tvätta en mindre mängd (max 1 tvätt under en dag)**, och inte vill eller kan boka tvättstugan som vanligt för ett helt tvättpass på tre timmar (som ger upp till ca 9 tvättar per pass).

Det kan vara en sjuk baby som smutsat ner för många kläder på en gång, sportkläder som behövs till en viss matchdag, eller annat akut. Om man gör en tvättstugebokning kan det bli ineffektivt när någon enstaka maskin körs på ett helt pass. Att ta den obokningsbara maskinen i stället är då till nytta både för den som kan tvätta med kort väntetid, och för övriga som slipper att en dåligt utnyttjad tid låser en bokning.

OBS! Kom ihåg att du precis som tidigare kan tala med en granne som har ordinarie tvättbokning och fråga om du kan dela på en del av dennes tid. Många behöver inte alla tre maskinerna under hela passet. **Din tvätt blir normalt klar snabbare i de vanliga kraftiga maskinerna, om de är lediga.**

Skriv upp på lista vid maskinen dag och tid du lagt i tvätt. Då ser vi hur maskinerna används och vems tvätten är. Töm maskinen snarast då den gått klart, och lämna den tom. Torka hemma i lägenheten, om du inte träffar och talar med den som har tvättstugetid, och denne erbjuder att dela tid i tumlare eller torkrum.

Bokbytestips

Böcker ställs ibland i återvinningsrummet, om någon annan kan vilja ta hem dem och läsa. Återkom efter ett par veckor och rensa bort de som inte funnit nytt hem! Det finns även sådana böcker i bokhyllan i föreningslokalen.

En extra chans för sådant återbruk finns nu vid biblioteket i Farsta. De har en bokhylla och en tunna för så kallad ”readcycling”, där man kan lämna, hämta eller byta överblivna böcker helt utan kostnad. Böcker du ställer där får större chans att nå nya läsare än hos oss.

Matavfall

1 januari 2023 blir det obligatoriskt att sortera matavfall separat för samtliga boende och verksamheter i Stockholms kommun. Stockholm har fått dispens tills dess eftersom vissa hus saknar teknisk möjlighet att bygga om för insamling tidigare än så.

Vi har redan byggt för insamling och vill påskynda infasning av sortering hos oss. Vi saknar fortfarande många medlemmar. Hör av dig till styrelsen för genomgång av vad som passar i påsen, samt utdelning av nyckel till avfallsskåpen. Lås krävs än så länge för att kunna garantera staden att matavfallet är korrekt sorterat. När vi är tillräckligt många aktiva medlemmar kan vi byta så vanlig portnyckel passar matavfallsskåpen.

Hämthjälp för farligt avfall

Avfall som kan vara miljöfarligt, eller skadligt på annat sätt, lämnar du på återvinningscentral eller vid miljöstation. En gång vardera under **januari** och **juli** varje år kan dock alla i Stockholms kommun beställa att den mobila miljöstationen **hämtar farligt avfall direkt vid lägenhetsdörren kostnadsfritt**, upp till 10 kg eller två pappkassar. Förpackningar ska vara hela och märkta med innehåll. Du måste vara hemma vid hämtning, eller ordna så någon granne lämnar över kassarna. Du får inte låta avfall stå i trapphuset eller i porten.

Du kan också beställa hämtning av elavfall upp till 10 kg eller ca en mikrovågsugns storlek. Sådant elavfall går dock också lika bra i vårt återvinningsrum, om det får plats i vår elektronikbehållare.

För hämtning, kontakta kund@svoa.se (08-522 120 00). Om du bokar annat än januari-/julibesöket tar de betalt 125 kr per tillfälle. Den som har rätt till färdtjänst får dock fem kostnadsfria körningar per år.

Barnvagnsskåp

Flera medlemmar har hört av sig till styrelsen om behov av barnvagnsskåp. Det finns 4 st skåp i undre raden i varje port som i första hand är avsedda till barnvagn, men även kan brukas till exempelvis rullstol eller rollator. Styrelsen kommer att göra kontroll att sådana skåp används korrekt. Vi ber att medlemmar som haft barnvagnsskåp informerar styrelsen så snart behovet upphör.

Föreningslokal

Föreningsmedlem som lånar lokalen ansvarar gentemot föreningen för att ordningsregler följs. Därför behöver medlemmen finnas till hands när lokalen används.

Vi har nu en föreningsdammsugare i lokalens kapprum. Byt påse om det behövs efter att du är klar. Det kostar inte pengar för medlemmar att låna lokalen. Städning är en del av det du ställer upp med i stället.

Bokade tider syns på www.brfvindo.se/lokal. Boka helst via e-post styrelse@brfvindo.se, eller ring styrelseledamot på telefonnummer som står i porten. Ha ditt lägenhetsnummer till hands så vi kan skriva in det i bokningslistan.

Ge även det telefonnummer som passar bäst för att nå dig under bokningstiden.

Rapport från Hyresnämnden

Stämmans beslut i april 2018 att rätta två insatser som varit felaktiga (för stora jämfört med övriga) har nu godkänts som rimligt av Hyresnämnden. Innehavare till samtliga bostadsrätter utom en hade redan tidigare meddelat styrelsen att beslutet godtogs, men eftersom ett svar uteblev behövdes även nämndens godkännande. Den bostadsrätt vi saknade svar ifrån var inte en av de två som fick rättad insats.

Justeringen enligt stämmobeslutet flyttar lägenheternas överskjutande insatsbelopp till att bokföras som upplåtelseavgifter för samma två lägenheter i stället. I föreningens redovisning påverkar det bara vilken etikett som används, men för bostadsrättshavare är det viktigt att se sin del i föreningen korrekt.

Bilagan till stämmoprotokollet 2018 med alla bostadsrätters insats, upplåtelseavgift och andelstal för årsavgift har nu blivit slutligt bekräftad. Den bifogas igen i denna bulletin.

Julgranar

Vissnade granar samlar vi på gräsmattan bakom sopskåpen utanför Torsbygatan 32.

Raketer och smällare

Det är förbjudet att fyra av raketer och smällare från föreningens mark och hus.

Styrelsen önskar God Jul och Gott Nytt År!

Bilaga 1 till stämmoprotokoll 2018-04-18 - Samtliga bostadsrätters insatser, upplåtelseavgifter samt andelstal för årsavgift efter stämmans beslut

Port	Lgh	Rum	m ²	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	årsavgift
22	3002	tandl.	115	14070	0	2,0311%	
	1	3+k	79,5	5115	0	0,7819%	
	2	6+k	129,5	7980	0	1,2199%	
	3	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	4	6+k	129,5	7980	0	1,2199%	
	5	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	6	6+k	129,5	7980	0	1,2199%	
	7	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	8	6+k	129,5	8018	0	1,2258%	
	9	3+k	79,5	5188	0	0,7937%	
	10	6+k	129,5	8018	0	1,2258%	
	11	3+k	79,5	5188	0	0,7937%	
	12	6+k	129,5	8018	0	1,2258%	
	13	3+k	79,5	5188	0	0,7937%	
	14	6+k	129,5	8054	0	1,2317%	
15	3+k	79,5	5224	0	0,7996%		
20	16	4+k	89,5	5622	0	0,8613%	
	17	4+k	91,5	5750	0	0,8791%	
	18	4+k	89,5	5660	0	0,8672%	
	19	4+k	91	5768	0	0,8819%	
	20	1,kv	25	1832	0	0,2792%	
	21	4+k	89,5	5660	0	0,8672%	
	22	4+k	91	5768	0	0,8819%	
	23	1,kv	25	1832	0	0,2792%	
	24	4+k	89,5	5660	0	0,8672%	
	25	4+k	91	5768	0	0,8819%	
	26	1,kv	25	1832	0	0,2792%	
	27	4+k	89,5	5696	0	0,8731%	
	28	4+k	91	5804	0	0,8878%	
	29	1,kv	25	1868	0	0,2851%	
	30	4+k	89,5	5696	0	0,8731%	
	31	4+k	91	5804	0	0,8878%	
	32	1,kv	25	1868	0	0,2851%	
	33	4+k	89,5	5696	0	0,8731%	
34	4+k	91	5804	0	0,8878%		
35	1,kv	25	1868	0	0,2851%		
36	4+k	89,5	5732	0	0,8791%		
37	4+k	91	5841	0	0,8937%		
38	1,kv	25	1905	0	0,2910%		
18	39	3+k	79,5	5115	0	0,7819%	
	40	2+k	60,5	4080	0	0,6233%	
	41	1+k	46,5	3210	0	0,4909%	
	42	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	43	2+k	60,5	4118	0	0,6290%	
	44	2+k	62	4226	0	0,6467%	
	45	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	46	2+k	60,5	4118	0	0,6290%	
	47	2+k	62	4226	0	0,6467%	
	48	3+k	79,5	5152	0	0,7878%	
	49	2+k	60,5	4118	0	0,6290%	
	50	2+k	62	4226	0	0,6467%	
	51	3+k	79,5	5188	0	0,7937%	
	52	2+k	60,5	4154	0	0,6349%	
53	2+k	62	4263	0	0,6526%		
54	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
55	2+k	60,5	4154	0	0,6349%		
56	2+k	62	4263	0	0,6526%		
57	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
58	2+k	60,5	4154	0	0,6349%		
59	2+k	62	4263	0	0,6526%		
60	3+k	79,5	5224	0	0,7996%		
61	2+k	60,5	4190	0	0,6408%		
62	2+k	62	4300	0	0,6585%		
28	125	2+k	58,5	4840	0	0,7104%	

4001	gar.	14,5	900	0	0,1279%
4002	gar.	6,5	370	0	0,0536%
4003	gar.	20	1080	0	0,1578%
4004	gar.	20	1080	0	0,1578%
4005	gar.	19,5	1080	0	0,1578%

Port	Lgh	Rum	m ²	Insats	Upplåtelseavgift	Andelstal	årsavgift	
32	63	1+k	46,5	3210	0	0,4909%		
	64	2+k	60,5	4080	0	0,6233%		
	65	3+k	79,5	5115	0	0,7819%		
	66	2+k	62	4226	0	0,6467%		
	67	2+k	60,5	4118	0	0,6290%		
	68	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	69	2+k	62	4226	0	0,6467%		
	70	2+k	60,5	4118	0	0,6290%		
	71	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	72	2+k	62	4226	0	0,6467%		
	73	2+k	60,5	4118	0	0,6290%		
	74	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	75	2+k	62	4263	0	0,6526%		
	76	2+k	60,5	4154	0	0,6349%		
	77	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
	78	2+k	62	4263	0	0,6526%		
	79	2+k	60,5	4154	0	0,6349%		
	80	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
	81	2+k	62	4263	0	0,6526%		
	82	2+k	60,5	4154	0	0,6349%		
	83	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
	84	2+k	62	4300	0	0,6585%		
	85	2+k	60,5	4190	0	0,6408%		
	86	3+k	79,5	5224	0	0,7996%		
	34	87	4+k	91,5	5750	0	0,8791%	
		88	4+k	89,5	5622	0	0,8613%	
		89	1,kv	25	1832	0	0,2792%	
		90	4+k	91	5768	0	0,8819%	
		91	4+k	89,5	5660	0	0,8672%	
		92	1,kv	25	1832	0	0,2792%	
		93	4+k	91	5768	0	0,8819%	
		94	4+k	89,5	5660	0	0,8672%	
95		1,kv	25	1832	0	0,2792%		
96		4+k	91	5768	0	0,8819%		
97		4+k	89,5	5660	0	0,8672%		
98		1,kv	25	1868	0	0,2851%		
99		4+k	91	5804	0	0,8878%		
100		4+k	89,5	5696	0	0,8731%		
101	1,kv	25	1868	0	0,2851%			
102	4+k	91	5804	0	0,8878%			
103	4+k	89,5	5696	0	0,8731%			
104	1,kv	25	1868	0	0,2851%			
105	4+k	91	5804	0	0,8878%			
106	4+k	89,5	5696	0	0,8731%			
107	1,kv	25	1905	0	0,2910%			
108	4+k	91	5841	0	0,8937%			
109	4+k	89,5	5732	0	0,8791%			
36	110	3+k	79,5	5115	0	0,7819%		
	111	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	112	6+k	129,5	7980	0	1,2199%		
	113	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	114	6+k	129,5	7980	0	1,2199%		
	115	3+k	79,5	5152	0	0,7878%		
	116	6+k	129,5	7980	0	1,2199%		
	117	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
	118	6+k	129,5	8018	0	1,2258%		
	119	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
	120	6+k	129,5	8018	0	1,2258%		
	121	3+k	79,5	5188	0	0,7937%		
122	6+k	129,5	8018	0	1,2258%			
123	3+k	79,5	5224	0	0,7996%			
124	6+k	129,5	8054	0	1,2317%			
30A	126	1+k	38	2616	121634	0,3993%		
30B	127	2+k	72	4858	225892	0,7414%		

4006	gar.	15,5	900	0	0,1297%
4008	gar.	19,5	1080	0	0,1578%
4009	gar.	20	1080	0	0,1578%
4010	gar.	21,5	1080	0	0,1578%
4011	gar.	20	1080	0	0,1578%

Summering: 655240 347526 100,0000%