



VoltenNytt

NR 2 2004

Medlemsinformation Brf.Volten - www.volten.nu

Ansv.utg.: Thomas Gustafsson, redaktör: Jean-Louis Sainz

Redaktion: sainz.jean-louis@vallcom.com, tel 768 27 52

Arbetsgruppen för VoltenNytt: Jean-Louis Sainz och Kerstin Nylander

Maj 2004

I detta nummer:

- Styrelsemöte den 14 juni
- Glöm inte årsstämman den 13 maj!
- Ordföranden har ordet
- Utplacering av glasigloos
- Arbetet med utformning av gårdarna fortsätter
- Grovsophusen har fått nya lås
- Fönsterputs i trapphus och i tvättstugor
- Städdag på parkeringen
- Påminnelse om grillförbudet
- Asfaltering på parkeringsområdet till gård 1
- Dags för vinterförvaring av pulkor
- Hur går en upphandlingsprocess till generellt?
- Kontaktinformation

Styrelsemöte före sommaren 14 juni 2004

Skrivelser till styrelsen

För att eventuella skrivelser skall kunna behandlas på nästkommande möte måste skrivelsen vara styrelsen tillhanda senast kl 16.00 två veckor före, dvs 1 juni.

Glöm inte årsstämman!
Årets ordinarie stämma äger rum den
13 maj kl 19.00 på Täby Park Hotel.
På dagordningen står bland annat att
anta nya stadgar, beslut att anskaffa
glasigloos med mera. Kallelsen har
delats ut till samtliga hushåll i Brf
Volten under Valborgshelgen.

Kaffe serveras från kl 18.30.

Ordföranden har ordet

- *Thomas, hur ser du på verksamhetsåret som gått?*
- Det har varit ett väldigt arbetsintensivt år. Parkeringsprojektet drogs igång och det ledde så småningom till täta kontakter med entreprenörer och med Täby kommun. Det tog mycket tid att planera och genomföra tilldelningen av garage, carportar och p-platser. Samtidigt har vi under verksamhetsåret bytt ut samtliga portar och byggt nya entrétak. Under året har vi arbetat vidare med utprovning av olika metoder för planerad stamreovering, med nyplantering av växter, med ombyggnad av undercentraler för fjärrvärme och med uppföljning av värme- och kallvattenförbrukningen. Underhållsplanen har också uppdaterats och en ny omarbetad utgåva av informationskompendiet har delats ut till samtliga medlemmar. Vi har också höjt ambitionsnivån vad beträffar informationen ut till medlemmarna med fem nummer av VoltenNytt, en uppdaterad hemsida med en egen anslagstavla. Under året har en ny miljö- och säkerhetsgrupp bildats för att kunna arbeta med frågor som exempelvis sophantering och lås.

- *Verksamhetsåret visar på ett negativt resultat.*

Vad beror det på?

- Det är den statliga inkomstskatten på nästan 1,7 miljoner kronor som är den största anledningen till underskottet. När vi hösten 2002 fastställde budgeten för 2003 visste vi inte om skattens omfattning. Om vi räknar bort inkomstskatten har vi uppnått nästan ett nollresultat för hela verksamhetsåret. I budgeten för 2004 har vi lagt in 3,7 miljoner kronor i statlig inkomstskatt. Till detta kommer fastighetskatten på c:a 2,3 miljoner. Det här innebär att vi för 2004 betalar ca 6 miljoner kronor i skatt på en nettoomsättning på 34 miljoner kronor.

- Samtidigt som föreningen dras med stora skattepålagor planerar vi inför framtiden och fortsätter att reservera medel i yttre underhållsfonden. Sammanfattningsvis kan man säga att styrelsen jobbar mycket med olika besparingsåtgärder i driften för att slippa höja avgifterna. I en nära framtid kommer vi därför att införa individuell mätning av el, värme och vatten. Erfarenheten från andra bostadsrättsföreningar visar att den totala förbrukningen sjunker om varje medlem får betala för sin del istället för kollektivt.

- Vilka kostnader har ökat mer än beräknat?
- Framför allt är det fjärrvärmen och elförbrukningen som ökat mer än normalt. Här planerar styrelsen åtgärder som kommer att leda till besparingar.

- Hur ser du på föreningens ekonomi?
- Volten har en mycket stabil ekonomi. Våra sammanlagda lån ligger på 42 miljoner kronor, vilket är mycket lågt om vi jämför oss med andra bostadsrättsföreningar. Bostadsrättsföreningens egendom är taxerad för 450 miljoner kronor. Vi behöver inte vara oroliga för ekonomin såvida inte regeringen hittar på nya skattepålagor. En medveten policy är att satsa på en kontinuerlig upprustning av vår boendemiljö som har en positiv inverkan på lägenheternas värde. Nya och bättre parkeringsmöjligheter, renoverade fasader, upprustade gårdar och nya entréportar är exempel på åtgärder som gör våra lägenheter attraktiva, höjer deras värde och får oss boende att trivas.

- Vad är det som måste prioriteras under nästkommande verksamhetsår?

- Framför allt måste vi fortsätta att utreda hur vi ska sänka våra driftskostnader. Här ingår en modernisering av fastigheternas elnät.

- Kommer avgiften att höjas?

- Jag kan inte med säkerhet lova att avgifterna inte påverkas av olika kostnadshöjande faktorer som vi har svårt att kontrollera. Jag tycker dock att det är viktigt att våra lägenheter och vårt boende har en modern standard och att vi har en bra och tilltalande närmiljö. Därför går en fortsatt väl planerad upprustning före bibehållna låga avgifter, som jag ser det. Lyckas vi samtidigt med att sänka våra driftskostnader kan vi kanske uppnå bägge målsättningarna.

Ordföranden Thomas Gustafsson intervjuad av redaktören

Utplacering av glasigloos

Fram till för ett drygt år sedan hade boende i brf Volten möjlighet att utnyttja de utplacerade glasigloos vid Statoil på Kemistvägen.

Samtidigt som denna möjlighet togs bort ökade inlämningen till våra grovsophus med ett oräkneligt antal pappers- och plastkassar välfyllda med tomglas. Våra hänvisningar till Täby Centrums övre parkeringsdäck med deras tre stycken glasigloos räckte av olika anledningar inte till.

Det bygglov som erfordras för utplacering av glasigloos inom vårt eget område har vi ansökt om hos Täby Kommun. Vi hoppas få detta tillstånd inom kort. Beslut skall tas av årsstämman. Beräknad utplacering blir vid den övre gästparkeringen på Gård 5, mitt emot men på behörigt avstånd från daghemmen Vallmo, Blåklockan m.fl.

Miljö och säkerhetsgruppen
Roald Berthelsen



Så här ser innergården ut på gård 4.

Arbetet med utformning av gårdarna fortsätter

Som vi tidigare berättat, så har vi upphandlat hjälp av en landskapsarkitekt. Det har vi valt att göra för att få en enhetssyn över gården, förnya vegetationen mm.

Vi valde gård 4 som ett pilotprojekt. De boende där får således vara med om att dels utforma sin egen gård dels hjälpa till att pröva fram en arbetsgång, som skall göra det möjligt för de boende att påverka sin utemiljö.

Gård 3 står näst i tur, när vi kommit lite längre med gård 4. Sen tar vi gård 5, 1 och 2. Vi kommer att rita samtliga gårdar under 2004 och vårt mål är sen att kunna färdigställa en gård om året.

Gårdarna är i olika bra skick och detta medför att vi kommer att satsa olika mycket beroende på upprustningsbehovet. Vi kan inte heller satsa alltför mycket pengar på gårdarna, eftersom vi har många saker som behöver göras med fastigheterna framöver. Så vissa saker som vi vill göra kanske vi skjuter upp till ett senare tillfälle. Det är dock viktigt att vi har en plan för hur vi ska utforma gårdarna.

Det är besvärligt att komma ut på Stora Marknadsvägen under vissa tider. Därför har vi ansökt och fått en utfart mot Gustafs Bergs väg som är öppen några timmar vid veckosluten. Vi har gjort en ny ansökan där vi fört fram vårt behov av att få ha den öppna utan tidsbegränsning, men vi har tyvärr fått avslag på detta.

Gruppen för trafik & ytermiljö
Agneta Lindégren



Grovsophus vid parkeringsplatsen mot galoppfältet.

Grovsophusen

Ordningen i våra grovsophus har gradvis försämrats, med ökade städkostnader som följd. I syfte att komma tillrätta med detta har styrelsen beslutat att inskränka åtkomsten.

Onsdagen den 14 april 2004 skedde därför utbyte av cylindrarna till respektive grovsophus och i fortsättningen passar bara respektive gårds portnyckel till det egna sophuset, t.ex. har boende på gård 1 enbart åtkomst till gård 1:s grovsophus.

Förhoppningsvis får detta till följd att ordningen blir bättre, med minskade kostnader för städning som följd.

Vi vill också vädja till medlemmarna att inte ställa grovsopor utanför!

Dags för fönsterputs

Vecka 20, dvs 10 - 14 maj, är det dags för fönsterputs i trapphus och tvättstugor.

Då rengörs trapphusdörrar och glasade ytor samt tvättstugefönster.



Fölets gårdsförening nedlagd

På grund av bristande tid/intresse från gårdens medlemmar att medverka i Fölets styrelse har föreningen lagts ner. Föreningens likvida medel kommer tills vidare att deponeras hos Brf Volten.

Städdag på parkeringen

Den 17 maj kommer den gemensamma delen av våra parkeringar att maskinsopas. Däremot kommer inte de boendes egna parkeringsplatser/carportar att kunna sopas. Vi ber därför medlemmarna att själva sopa ut gruset från parkeringsplatsen/carporten ut mot mittsträngen före den 17 maj. Använd den sopborste som finns i trapphuset!

Påminnelse om grillförbudet

Så här inför sommar- och grillsäsongen vill vi påminna om att det råder grillförbud på våra balkonger. Detta då vårt ventilationssystem bygger på frånluft och därmed sugs grilloset in till dina grannar!

Ett par av gårdsföreningarna har utegrillar till låns för grillning ute på gården.



Parkeringsområdet för gård 1

Ombyggnadsarbeten, asfaltering och linjering på parkeringsområdet gård 1

I höstas blev parkeringsområdet för gård 1 ej klart innan det blev för kallt. Nu är det dags att slutföra arbetet. Från måndag den 10 maj fram till fredag den 21 maj kommer därför ombyggnadsarbeten, asfaltering och linjering att utföras där. Garageägare och bilplatsinnehavare kommer att få information om sin parkering under tiden.

Nu är det dags för vinterförvaring av pulkor, kälkar och skidor!

Glöm inte att plocka bort vinterleksaker från trapphusen och placera dem i källarförråd. Det underlättar städningen och minskar risken för skadegörelse.

Hur går en upphandlingsprocess till?

När Volten upphandlar leverantör av en produkt eller entreprenör av en tjänst eller en entreprenad är den viktigaste uppgiften från början att utarbeta ett anbudsunderlag som så entydigt som möjligt definierar vad som skall upphandlas.

I större upphandlingar förekommer ibland att vi anlitar någon fristående konsult som tar fram anbudsunderlaget, samt bistår också vid utvärderingen. Även konsult hjälp upphandlas på likartat sätt.

Detta underlag utgör det dokument som anbudsgivarna skall rätta sig efter när de lämnar sina anbud. Där ställs viktiga krav på det som Volten avser att upphandla och där formuleras vilka urvalskriterier man kommer att använda vid val av anbudsgivare. Oftast är kriterierna rangordnade så att det klart framgår vilken omständighet som tillmätts störst betydelse.

Enligt Voltens upphandlingsordning skall offert/anbud infordras från minst två leverantörer/entreprenörer, dock helst tre till fem. I Voltens offertförfrågan skall anges att offerten adresseras till förvaltaren eller till av styrelsen utsedd annan mottagare. Viktigt är också att offerten avlämnas i slutet konvolut med tydlig märkning.

När anbudstiden gått ut öppnas offerterna/anbuden i närvaro av minst två personer varav bostadsrättsföreningens ordförande eller den han/hon delegerat till. En anbudsförteckning upprättas över tillfrågade leverantörer och mottagna anbud.

Före beslut om antagande av leverantör går Volten igenom anbudet och prövar om företagen uppfyller framför allt tre viktiga kriterier: allmänna krav avseende exempelvis skatter och socialförsäkringar, kapacitet och resurser samt kompetens och referenser. Viktigt är givetvis också att anbudsgivaren visar på sin förmåga att samarbeta med Volten samt den ersättning (pris) som krävs för att utföra uppdraget.

Ytterligare en värdering görs utifrån de rangordnade urvalskriterier som formulerats i förfrågningsunderlaget. I den här processen "nollställs" också anbudet för att göra dem jämförbara.

Efter utvärdering och val av utförare upprättas leverans- eller entreprenadavtal. Alla avtal skall godkännas och undertecknas av firmatecknare för Volten. Investeringar och avtal som överstiger 25.000 kronor skall föredragas och godkännas i styrelsen. En styrelsemedlem som har en relation (jäv) till en anbudsgivare får inte delta i någon del av upphandlingsprocessen.

Redaktören
Jean-Louis Sainz

Kontaktinformation

Förvaltningskontoret:

Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Telefon: 08-473 01 37

Fax: 08-473 01 38

Förvaltare:

Sven Jacobson, HSB Förvaltning

E-post: forvaltaren@volten.nu

Telefon- och öppettider:

Måndag 08.00 - 10.00

Onsdag 08.00 - 10.00

Torsdag 08.00 - 10.00 och 17.00 - 19.00

Felanmälan:

Telefon: 08-638 80 30

Fax: 08-638 80 09

[www.volten.nu/Service/Felanmälan web](http://www.volten.nu/Service/Felanmälan_web)

Akuta fel utanför kontorstid: 08-657 77 20

Bredbandsbolaget

020-71 00 70

TV-antenn:com hem

0771-55 00 00

Utelåsning:

Ensta Lås 08.00-17.00 08-758 84 56

Täby Lås 08.00-17.00 08-758 36 00

Övrig tid: Se jourlåsmed i telefonkatalogen

Hyresadministratör:

Max Lilienberg, HSB Stockholm

Telefon: 08-785 32 00

E-post: max.lilienberg@stockholm.hsb.se

Felparkering:

PBB Parkeringstjänst 08-550 300 30

Styrelsen: E-post: styrelsen@volten.nu

Ordförande

Thomas Gustafsson 08-768 86 40

Vice ordförande

Bore Dahlberg 08-792 34 31

Sekreterare

Kerstin Nylander 08-792 02 85

Ledamöter

Roald Berthelsen 08-758 41 75

Agneta Lindegrén 08-758 43 45

Jean-Louis Sainz 08-768 27 52

Ulf Wahlberg (HSBs representant) 08-638 80 00

Suppleanter

Hans Jansson 08-768 32 89

Åke Thörnblom 08-758 91 41

Lars Lindström (HSBs representant)

Ansvarig för arbetsgrupper:

Certifiering Thomas Gustafsson

Ekonomi Thomas Gustafsson

Fastighetsunderhåll Bore Dahlberg

Information Kerstin Nylander

Miljö- och säkerhetsgruppen Roald Berthelsen

Trafik/Ytermiljö Agneta Lindegrén

Utbildning Jean-Louis Sainz