

Tilläggsinformation till styrelsemotionerna

Vaddå storrenovering?

Sedan knappt ett decennium så har Stp satsat på att öka intäkterna, minska kostnaderna och samtidigt öka medlemsnyttan. Parallellt har vi genomfört både större och mindre åtgärder för att successivt bli en grönare förening (senast i höstas då vi tilläggsisolerade vindarna, vilket resulterade i bättre inomhusklimat samt sänkta fjärrvärmekostnader). Det har vi nu framgångsrikt gjort under flera år och resultatet är att vi nu har riktigt bra koll på såväl reparations-, renoverings-, investerings- och utvecklingsbehov som på föreningens ekonomi.

Som tidigare kommunicerats i infobrev så står Stp inför ganska omfattande åtgärdsbehov: Entrésoprummen ruttnar och behöver tas bort innan de blir farliga; när de rivs målar vi samtidigt om trapphusen eftersom ventilationschakten på samma gång rivs, osv. Entréerna återställs till sin ursprungliga bredd och stil och vi får ett elektroniskt passersystem. Vi får äntligen belysning mellan husen så att ingen ska behöva känna sig otrygg efter mörkrets inbrott eller för den delen behöva snubbla över ojämnheter i marken. Det är de mest synliga delarna.

Men våra kulvertar behöver också fixas: De är snart 80 år gamla och har börjat vittra och läcka. Hus nr. 4 (B81-83) står i vatten och i kombination med många års råttspring så har en del av bottenplattan t.o.m. rämnat och behöver gjutas upp på nytt. Vi behöver gräva upp runt husen och dränera för att få bort fukten. Detta är exempel på dyra åtgärder som inte syns lika tydligt, men som likväl behöver utföras. Styrelsen har nu under flera år gradvis insett vidden av behovet och tillsammans med professionell konsult gjort en förstudie för att vi ska få reda på vad som behöver göras och hur.

En kostnadsdrivande del i varje entreprenad är den s.k. etableringen, dvs att ta hit verktyg, personal och börja jobba med ett projekt. Det är anledningen till att vi nu har samlat flera saker på hög, så att etableringen bara behöver ske en gång samt att sådant som är relaterat till varandra kan utföras en gång för alla. – T.ex. att gräva för kulvertar, laddstolpar/motorvärmare, belysning, anlägga grund för föreningslokal och miljörum vid ett och samma tillfälle. Det sparar vi stora pengar på.

Ändå är det långt ifrån gratis: 10 miljoner beräknar vi att det kommer kosta.

Kommer det att påverka min månadskostnad? Ja, när renoveringen är klar kommer vi förmodligen att göra en justering uppåt. Hur mycket är för tidigt att säga nu, men det pekar åt en "normal" höjning av det slag som andra föreningar gör regelbundet (även utan storrenoveringar).

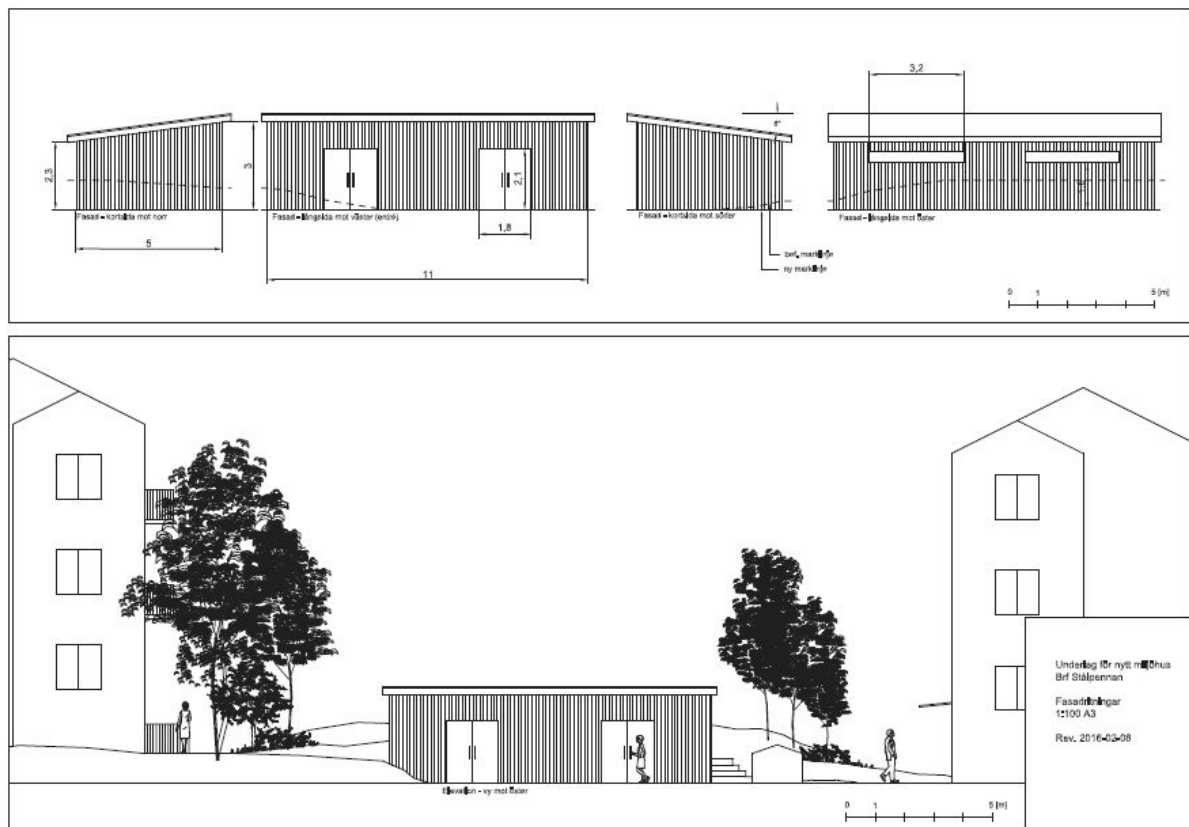
Dock kommer denna massiva renovering att drastiskt minska de kommande 15 (minst) årens behov, vilket i sin tur gör att kostnaderna för reparationer och underhåll minskar under samma tid.

Dessutom drar lokalerna numera in en stor portion av pengarna som vi behöver för amorteringar, dvs ca 300 000 kr/år. Sammantaget syftar vi – som ni kan se i det följande resonemanget – till att på sikt ändå kunna vrida ner kostnadsutvecklingen.

Nytt miljörum

För 8 år sedan var lilla huset på kullen ett illa använt grovsoprum som kostade föreningen drygt 50 000 kr/år att tömma. Det fanns ingen annan källsortering än de kommunala återvinningsstationerna, som ligger ca en kilometer åt öster resp. väster. Sedan vi gjorde om huset till källsortering istället så betalar vi bara hälften per år för den tjänsten och på samma gång lyckats reducera hushållsavfallet och dess kostnader. Att kärnen inte bara används utan ofta är fyllda till bredden tar vi som ett starkt argument för att vi ska fortsätta på linjen med källsortering.

Allt vore frid och fröjd om det inte vore för att rummet a) inte går att bygga ut samt b) inte alls kommer kunna finnas kvar i sin nuvarande form. Det är nämligen utdömt sedan länge av arbetsmiljöskäl: Entreprenörens skyddsombud har full rätt att omedelbart stänga av rummet pga att det ligger så oländigt till och inte är anpassat för att dra kärll till och från. Hittills har vi lyckats putta detta beslut framför oss med löfte om att ta ett krafttag i frågan, men vår frist håller på att löpa ut.



Men varför så stort?

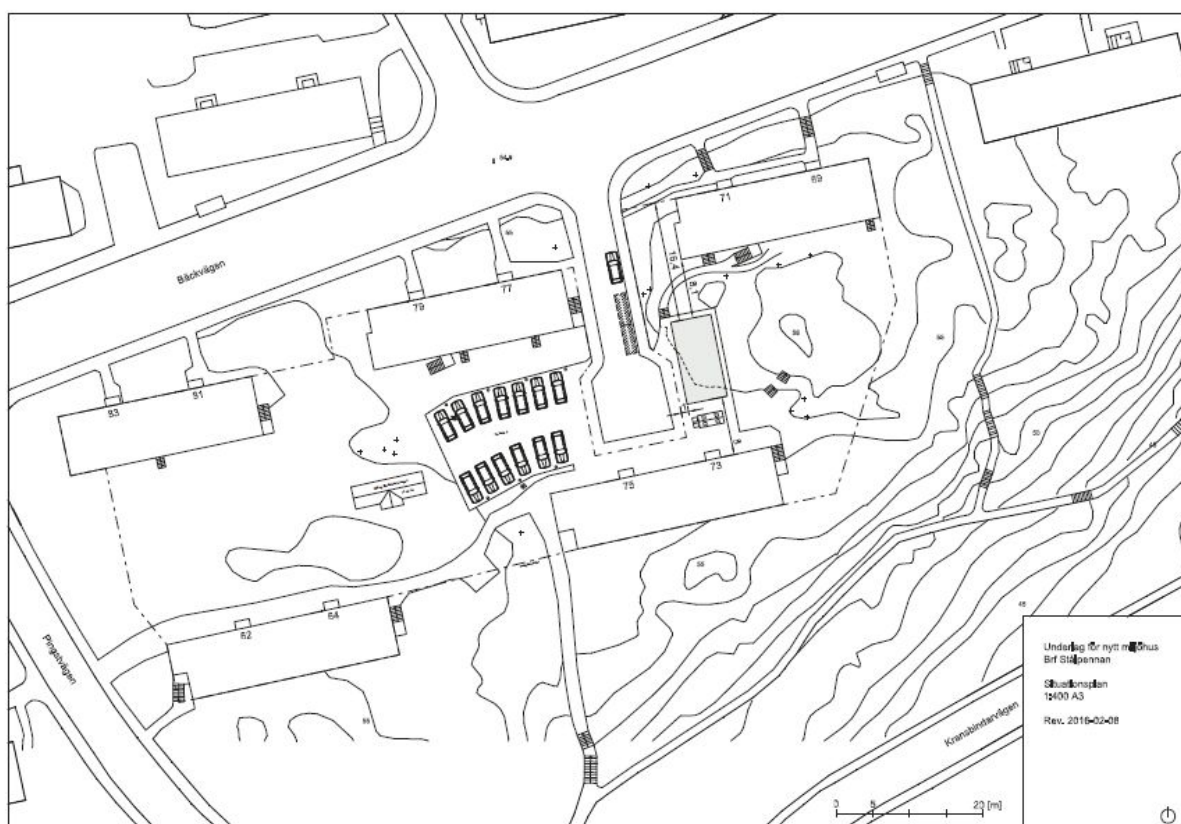
För 30 år sedan ansågs entrésoprummen vara en bra idé. Idag är de utdömda (pga att sophämtarna dels behövde lyfta tunga säckar och dels för att de inte går att komma åt med tömningsfordonen). Även om vi gör allt rätt idag innebär det inte per automatik att vi kommer klara oss med en viss yta för all framtid. Dessutom behöver fastighetsskötaren ett ställe att ha gräsklippare och snöslunga på, så att han inte behöver lyfta ner dem i källaren annat än säsongvis. Därför satsar vi på att ta i med ordentlig yta eftersom det dyra är att anlägga ett hus – inte det exakta antalet kvadratmetrar. Så för att gardera oss för framtida behov sätter vi in en mellanvägg som vi kan flytta eller ta bort i framtiden. Under tiden kan vi använda den extra rumsytan till en eventuell

fordonspool, där mindre elfordon (vad vill du ha – elmoppe, elcykel eller scooter?) skulle kunna få stå inomhus. Eller någon annan verksamhet som drar in pengar.

Som kuriosas kan nämnas att det är föreningens valberedare Hanna, arkitektstuderande, som har ritat huset. Det är utformat för att ta så liten plats som möjligt i naturen, med bl.a. sedumtak (växter och mossor) och lärkpanel (som motverkar klotter och som växter kan klättra på).

Pris: trol. ca 650 000 kr.

Alternativet till denna åtgärd är förmodligen att Stp får sluta med källsortering, pga de regler som omgärdar placeringen av ett miljörum (och om vi inte vill avstå från de intäkter och den nytta som parkeringen ger oss, och ställa huset där).



Varför föreningslokal? Vad är ett orangeri?

Ett orangeri är ett växthus. Några av användningsområdena har vi beskrivit i motionen, såsom att det skulle bli ett fantastiskt uterum (även när det regnar), festlokal för oss som bor här, lokal för kommande stämmor, vackert och praktiskt med odling. Den behagliga utesäsongen förlängs från mars ända till oktober.

Vi har delvis hämtat inspiration från vår grannförening på andra sidan Bäckvägen (Nyårsvägen 10). Gå gärna dit och kolla hur det ser ut!



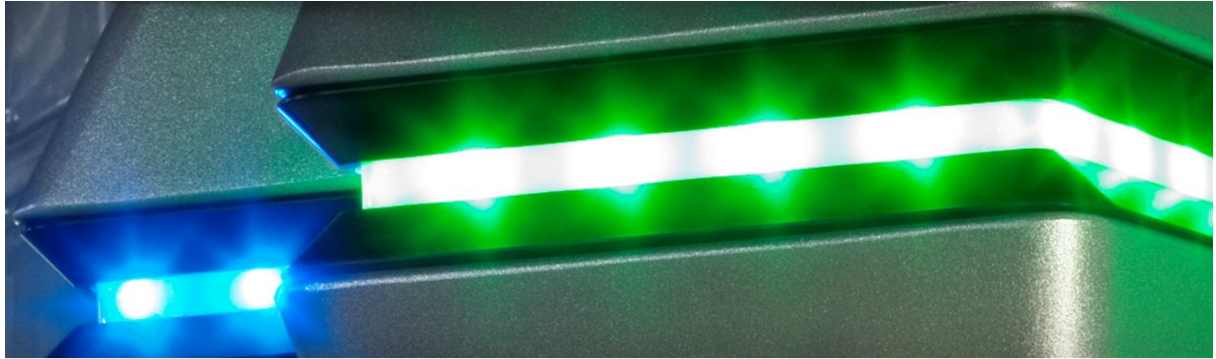
Såklart är det inte gratis: 180 000 för huset, men vi räknar på upp till 250 000 totalt eftersom det alltid tillkommer kostnader och vi inte vill riskera glädjekalkyler. Själva huset håller i minst 60 år (glas och aluminium föråldras inte), men vi räknar åter på den säkra sidan att det ska vara betalt på max 30 år. Eftersom vi dessutom räknar med intäkter från uthyrning samt minskade kostnader för att vi i fortsättningen inte behöver hyra Midsommargården till stämmorna så blir den verkliga kostnaden dessutom långt lägre. Skulle en sådan här investering påverka månadsavgiften? Nej.

Laddstolpar

Som flera säkert har läst i lokalpressen så planerar staden att i höst införa boendeparkering på gatan (500 kr/mån). Det innebär att vi också både kan och bör höja våra parkeringsavgifter.

Detta är ett av stadens sätt att uppmuntra till minskat enskilt biläggande och att vi på sikt bör gå över till kollektiva lösningar. En sådan lösning skulle kunna vara att upplåta platser till en bilpool. För att både kunna attrahera en bilpool och samtidigt fortsätta framåt i miljöarbetet så har vi tittat på lösningar för att få in infrastruktur som både kan fungera som motorvärmare och för fordonsladdning. Motorvärmare används för att eliminera kallstarter om vinterhalvåret, och gör jättestor klimatnytta. Och finns laddstolpen redan på plats när bilinnehavaren står i begrepp att skaffa ny bil, så kan det bidra till att hjälpa utvecklingen i rätt riktning. Dessutom är det som sagt smart att göra i samband med att vi ändå gräver i trädgården.

Dyrt? Hela investeringen beräknas till ca 560 000 kr, men med hjälp av stadens höjda priser och med hjälp av 50 % investeringsstöd från Naturvårdsverket/Klimatklivet (som vi har sökt medel från) så skulle återbetalningstiden landa på ca 2,5 år. Efter det skulle anläggningen bara generera intäkter till Stp.



Sammantaget behandlar dessa tre motioner frågor som syftar till att stärka Stålpennans standard, gröna ambition och attraktivitet/mysfaktor. När Telefonplan utvecklas under de närmsta åren så kommer vi att jämföras ännu hårdare med alla andra föreningar i området och då gäller det att vi gör rätt saker, i rätt tid och till rätt kostnad.

Syftet är att vi på det stora hela ska vara en förening som sticker ut på ett positivt sätt, som man helt enkelt vill bo i – vare sig man redan gör det eller är spekulant. Det ska vara praktiskt och attraktivt – och det behöver inte kosta mer än någon annanstans (helst t.o.m. mindre!).

Men det krävs också engagemang och kunskap om teknik, regler och ekonomi. Just nu finns allt detta i styrelsen, och det är därför som den verkligen hoppas på att vi kan påbörja denna resa, på det sätt som behövs för att detta ska kunna bli verklighet.

Har du tankar och frågor? Kom till stämman den 19:e och kom till minglet innan stämman kl.18, för att träffa styrelsen, kolla på ritningar och få svar på dina frågor. Och framförallt: Tycker du att detta är angelägna frågor så är det än viktigare att du kommer och röstar på stämman (eller lämnar en fullmakt åt någon).

Med vänliga hälsningar,

Projektarbetsgruppen för storrenoveringen
(Signe Falk, medlemsansvarig; Johan Nyberg, drift- & underhållsansvarig; Anton Fröidstedt, ordförande; Magdalena Luka Nobles, ekonomiansvarig)

P.S. Som ni kanske läst i lokalpressen häromveckan så planerar JM i sitt nya prestigebygge i Solberga, att redan från början bygga ett orangeri/föreningslokal på gården. Oavsett om vi i föreningen betraktar oss som hipstrar eller inte, så bekräftar detta ändå att idén ligger rätt i tiden och att ett orangeri höjer trivseln.



– Vi utgår från samhällstrender och anpassar våra stadsdelar efter vilka som kan vara intresserade av att bo där och hur de lever sina liv, säger Sepideh Imani, kommunikations- och analyschef på JM.

Enligt Stefan Nilsson, trendexpert, är byggherrarna angelägna om att få ut det som känns genuint och som präglar samtiden.

– Där hipsters finns hittar man en kultur och en subkultur. Här finns lokala bagerier, den lokala blomsterhandeln. Det är det man vill kommunicera ut: de små lokala aktörerna, det goda livet.

<https://mitti.se/sa-ska-soders-hipsters-lockas-till-solberga/?tag=bandhagenarsta>