



VitlöksBladet

Bostadsrättsföreningen Vitlöken

December 2012

Lek - södra

I förra vitlöksbladet berättade vi om planerna att göra om lekplatsen på södra gården. De anbud vi har fått in indikerar dock att det blir dyrare än vad vi först trodde och därför kommer styrelsen att fundera vidare på vad vi ska göra med lekplatsen.

Besöksparkering

Det har kommit in frågor till styrelsen om parkerings-situationen. Det blev ju inget beslut om utbyggnad av fler P-platser på förra årsmötet eftersom närmare efterforskning visar att vi inte har någon kö.

Däremot är det viktigt att poängtera att besöksparkeringen är till för tillfälliga besökare till de boende i föreningen. Självklart kan släkten komma och hälsa på några dagar, men om man bor heltid eller deltid i föreningen eller har behov att ställa upp ett fordon här, ska man hyra en P-plats.

Om besöksparkeringen missbrukas kommer striktare regler att behöva införas.

Radonmätning

Föreningen är ålagd av kommunen att genomföra radonmätning i bostäderna.

Vi kommer därför omgående att installera radonmätare för att genomföra mätningen. För att få ett bra mätresultat måste alla på markplan och

några på övre plan få radonmätare. Dessa kommer att installeras av fastighets-skötaren. Om du får en lapp från HSB i lådan tillsammans med detta Vitlöksblad ingår din lägenhet i mätningen.

Komposten – reparation igen!

Våra kompostmaskiner tuggar glatt i sig matrester, rätt eller tillagat så länge det skulle kunna ha blivit mat. Skall och andra rester från frukter och grönsaker går förstås också bra. Däremot gillar de inte ben, plastpåsar, plastförpackningar, pappersförpackningar, papperspåsar, hushållspapper, toapapper metall, nät eller annat som inte är mat, även om maten kom förpackat i det.

Det du slänger i komposten får bara bestå av mat och de kompostpåsar som föreningen tillhandahåller (du kan hämta nya vid kompost-maskinen). Andra typer av kompostpåsar, även så kallade nedbrytningsbara påsar i plast eller andra material fungerar inte med våra kompostmaskiner!

Förra året kostade reparationer av kompost-maskinerna ca 30,000kr. Hittills i år har vi spenderat 10,000kr och ytterligare fakturor är på väg därför att någon tyvärr slängt ner sådant som kvarnen inte klarar i maskinen.

Motorn går sönder och det är dyrt att reparera - och dessutom onödigt om man bara slänger rätt saker



Avgiftshöjning

I samband med att budgeten för 2013 lades har styrelsen beslutat höja avgiften för drift med 3%. Detta görs dels för att parera höjda externa kostnader (vatten, sophämtning etc.), dels för att säkra kapital för kommande underhåll.

Föreningen närmar sig 20-strecket och i enlighet med underhållsplanen är det nu flera tunga underhålls-åtgärder på gång de närmaste åren. Kostnaderna beräknas till storleksordningen 3-4 miljoner kronor. Under 2013 kommer vi bland annat börja byta fläktar i ventilations-systemet vilket är en starkt bidragande orsak till ett förväntat negativt resultat för 2013. Vi har dock pengar på kontot sedan tidigare och behöver därför inte justera upp avgiften mer än tre procent trots det.

**God Jul och
Gott Nytt År**



Ny chans att ta över lån

För att sänka de stora lånen föreningen hade på 90-talet genomfördes för några år sedan en uppdelning av varje lägenhets andel i föreningen i två delar. Dels den del som står för drift och underhåll (fastighetsskötsel, värme, vatten etc.), dels den del som står för lånen. Medlemmarna erbjöds ta över sin andel av lånet och nära hälften av alla lägenheter valde att göra så och har därmed ingen andel kvar i föreningens lån.

Vi har nu möjlighet att erbjuda fler medlemmar att ta över sina andelar av lånen. Formalian är ganska komplicerad - det krävs bland annat två föreningsstämmor för att fastställa nya andelstal. Därför vill vi redan nu samla in intresseanmälan att ta över sin andel av föreningens lån.

För de flesta är det mer fördelaktigt att ta över sin andel av lånet i och med att man får göra avdrag för räntekostnader i deklarationen. Om man dessutom väljer rörliga räntor kan det ytterligare sänka månadskostnaden jämfört med vad man betalar till föreningen idag.

Styrelsens inställning är att minimera risken för föreningens medlemmar. Det innebär att styrelsen beslutat ha en god säkerhetsmarginal mellan bankens ränta och medlemmarnas avgifter för att vara säkra på att kraftiga räntehöjningar inte slår på era avgifter till föreningens och för att kunna amortera av föreningens lån. Vi har idag en kombination av lån med fast och rörlig ränta, men även om räntan rör sig nedåt påverkar det inte nästa månadsavgift till föreningen.

Justering av avgiften för kapital görs årsvis och eventuellt överskott från tidigare år används för att amortera ner lånen. Styrelsen vill att det ska finnas en säkerhetsbuffert om räntan skulle stiga, och därför görs amortering endast när det ekonomiska läget tillåter. Det ev. överskott som betalas in för kapitaldelen är dock reserverat för att användas till räntor och amorteringar och används alltså inte för att betala något löpande underhåll eller andra investeringar.

Idag har föreningen drygt 16 miljoner i lån och vi kommer genomföra en amortering på ca 750,000kr inför 2013. Det kommer dock inte påverka avgiften för kapital inför 2013, utan den ligger kvar på samma nivå som 2012. Styrelsen tar det säkra före det osäkra, även om marknadens tendens just nu går mot lägre ränta.

Resultatet för de som valde att ta över sina lån blev kraftigt sänkta månadskostnader - flera tusenlappar för de större lägenheterna. En annan effekt är att lägenheten blir mer attraktiv den dagen den säljs eftersom månadsavgiften till föreningen blir lägre.

Om du är intresserad att ta över din andel av föreningens lån, ta kontakt med Bill Öjbro eller Marie Cronstam. Det kan löna sig!

Bill: bill@ojbro.se

Marie: marie.cronstrom@eu.jll.com