



VoltenNytt

NR 5 2003

Medlemsinformation Brf.Volten - www.volten.n

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

Redaktion: sainz.jean_louis@bredband.net, tel 768 27 52

Arbetsgruppen för VoltenNytt: Jean-Louis Sainz och Kerstin Nylander

December 2003



I detta nummer av VoltenNytt kan du läsa om:

- Ordföranden har ordet
- Medlemsinformation
- Ekonomirutan om bl a höjda avgifter
- Parkeringsprojektet
- Vi måste sänka våra driftskostnader!
- Nytt städavtal i Volten
- Sophämtningen under helgerna
- Upprustning av innergårdarna
- Kontaktinformation

Styrelsemöten under våren 2004

19 januari, 16 februari, 15 mars, 19 april
17 maj och 21 juni

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* resp möte, dvs 5/1, 2/2, 1/3, 5/4, 3/5 och 7/6.

Tidigare utgåvor av VoltenNytt

Du som är nyinflyttad kan se tidigare utgåvor av VoltenNytt på Voltens hemsida under Arkiv. Har du inte tillgång till dator finns överexemplar på förvaltningskontoret, Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Förvaltningskontorets öppettider under jul- och nyårshelgerna

22/12 öppet kl 08-10
29/12 öppet kl 08-10
5/1 öppet kl 08-10

Stängt 23/12 ; 30/12 och 2/1 2004

**God jul och
Gott Nytt År!**

Ordföranden har ordet

Julmånaden är här och alla ljusstakar och stjärnor som pryder så många fönster, tillsammans med gårdsgrenen, hjälper till att lysa upp den annars så mörka årstiden. Personligen hoppas jag på att vi snart får snö, så att det blir ännu ljusare.

Hösten har innehållit mycket styrelsearbete, både planerat och akut. Vi har ju haft många projekt igång. Vi är nära avslutandet av arbetena med våra parkeringar. Ett arbete som har inneburit störningar för oss, med bullrande maskiner och lastbilar och ett letande efter en ledig plats att parkera bilen på. Ett störande som vi hoppas skall vägas upp av det moderniserade parkeringsområdet. En del stora träd har tagits bort och i många fall ersatts med bättre lämpade träd runt p-platser. Låt oss hoppas att vi, när våren kommer, kommer att uppskatta de nya träden.

Dagen före Informationsmötet fick jag ett brev från HSB Täby-Roslagen om pågående utredning om eventuell fusion mellan HSB Täby-Roslagen och HSB Stockholm. HSB Täby-Roslagen har en ansträngd likviditet och flera verksamheter går med förlust. HSB Stockholm är ungefär 10 gånger så stort som HSB T-R och har tillräckligt stora volymer för att få "stordriftsfördelar" i de tjänster man erbjuder. En eventuell fusion kommer knappast att märkas för medlemmar i Volten. Redan idag samarbetar HSB Förvaltning i Täby, där vi köper vår förvaltning, med HSB Stockholm. Beslut om eventuell fusion kommer att tas av respektive HSB-styrelse i mitten av december. Information kommer att lämnas så fort vi får denna.

Som framgår på annan plats i detta VoltenNytt, tvingas vi höja avgifterna med 3 % för våra lägenheter. En höjning är inget man gör med glatt hjärta, men vi har inte funnit något annat sätt att få balans i vår budget.

Jag blev lite besviken när bara cirka 50 l medlemmar infann sig till informationsmötet. Vi i styrelsen behöver få reaktion på vad vi gör, men också vad vi inte gör, men borde göra. Vår strävan är att vara lyhörda för vad Ni alla tycker när vi planerar åtgärder. Det är ju ingalunda säkert att de 50 som var med är representativa för oss alla 830 medlemmar. Ta chansen när den bjuds och kom till de tillfällen som gives. De ordinarie tillfällena är Info-mötet i november och årsstämman i maj. Med detta vill jag önska er alla en bra decemberr månad, utan alltför mycket stress, så att Ni kan fira en god jul och ett gott nytt år.

Thomas Gustafsson

Medlemsinformation

I en så stor bostadsrättsförening som Volten är det omöjligt för styrelsen att ha personlig kontakt med samtliga medlemmar. Vi har därför beslutat om hur vi skall nå ut med information till våra medlemmar:

● I brådskande fall lämnas meddelande på trapphustavlorna, t.ex. vid vattenavstängning.

● Informationstavlorna på sophusen/Hemsidan **www.volten.nu**. Där hittar du nyheter och beslut som tagits på styrelsemöten som rör alla medlemmar. På hemsidan hittar du också en mängd information som kan vara bra att veta som medlem i Volten.

● "VoltenNytt", ges ut cirka 5-6 gånger per år. Vid behov kommer extranummer att ges ut; "VoltenBladet".

I VoltenNytt har vi möjlighet att skriva lite utförligare.

● Informationsmöte på hösten. Då informerar vi bland annat om nästa års budget. Möjlighet finns också att ställa frågor till styrelsen.

● Årsredovisningen och årsstämman på våren.

● Informationskompendiet. När du flyttade in fick du ett informationskompendium, med bland annat ordningsregler och Info A-Ö.

Medlemmarna behöver ibland också kunna komma i direktkontakt med styrelsen. Vi har därför öppnat e-postadressen **styrelsen@volten.nu**. Givetvis kan du också lägga ett kuvert i brevlådan på Marknadsvägen 139. Märk kuvertet Styrelsen.

På förvaltningskontorets kvällsöppettid, torsdagar kl 17-19, kommer från och med 4 december 2003 alltid en styrelsemedlem finnas tillgänglig för frågor och synpunkter.

Andra nyttiga telefonnummer och adresser hittar du i kontaktrutan längst bak i VoltenNytt.

Sist, men inte minst, möjlighet att diskutera med grannarna finns på hemsidan. Eller har du något du vill köpa eller sälja? Adressen är:

www.volten.nu/Bo i Volten/Anslagstavla.

Kerstin Nylander, Informationsgruppen

Nytt städavtal i Volten

Styrelsen har beslutat att anlita XL Clean AB i Arninge som ny städentreprenör från och med årsskiftet. Företaget har verkat i branschen sedan 1998 och har idag ca 30 anställda.

För att komma till rätta med alla de brister som felanmälts, lägger vi in en s.k. "nollstädning" Det betyder att XL Clean gör en ordentlig grundstädning i samtliga trapphus och tvättstugor innan de påbörjar sin nya entreprenad.

Det är styrelsens förhoppning om att XL Cleans veckovisa städning fortsättningsvis kommer att svara upp mot de höga krav som preciserats i avtalet. Städinstruktioner kommer att anslås i anslutning till respektive städobjekt.

Roald Berthelsen, Miljö- och säkerhetsgruppen

Ekonomirutan

Vi har fastställt budgeten för 2004. Som redovisades på info-mötet tvingas vi höja avgifterna för lägenheterna med 3 % och våra lokaler med 5 %.

Den största orsaken till höjningen ligger i att vi för nästa år kommer att få betala inkomstskatt med 3,7 miljoner. Det i sin tur beror på att taxeringsvärdena har höjts, samt att vi inte längre har kvar några förlustavdrag att dra av inkomsten emot. Detta är ett fenomen som drabbar allt fler äldre bostadsrättsföreningar i takt med att taxeringsvärdena höjs så att de ligger mycket högre än upplånat kapital. Det är ju en ekonomisk styrka för vår förening att det är på detta sätt, men det kostar.

Ytterligare orsaker är att taxorna för värme, vatten och el har ökat kraftigt. Dessutom har vår förbrukning av vatten ökat kraftigt. Vi är i färd med att analysera orsaken. Som framgår av Bore Dahlbergs artikel planerar vi att sänka våra driftkostnader med olika åtgärder. Jag vill uppmana alla att vara sparsamma med både el, vatten och värme. Ytterst drabbar slösande oss själva genom höjda avgifter.

Vi har lagt oss på en något lägre nivå av planerat underhåll under 2004 än tidigare. Ett skäl till att vi kan göra detta är att vi nu har ett gott grepp om statusen på våra fastigheter, men också att vi under några år har gjort stora åtgärder som har varit nödvändiga. Vi har också ett bra grepp om när våra stammar måste åtgärdas.

Efter att styrelsen har blivit certifierad, vilket nu har påbörjats, kommer vi att redovisa våra långsiktiga planer på ett tydligare sätt för er alla.

Thomas Gustafsson, ordförande

Parkeringsprojektet

Fördelningen av garage och carport är nu klar.

1. De som i enkäten angivit önskemål om garage eller carport och stod fast vid detta i den bindande anmälan har fått första prioritet.
2. De som i enkäten angav önskemål om antingen garage eller carport, men nu har bytt carport mot garage eller vice versa har fått andra prioritet.
3. De som i enkäten varken angav önskemål om garage eller carport, men nu önskar detta fick tredje prioritet.

Prioritet 1 och 2 har alla tilldelats platser. När det gäller prioritet 3 har lotten avgjort vilka som fått garage resp carport. För dem som inte fått någon tilldelning kommer köer att bildas och platsen i kön följer lottningen.

Samtliga som önskat extra parkeringsplats har fått detta, dock bara en plats per lägenhet. Likaså har endast ett garage eller en carport per lägenhet tilldelats.

Tilldelning har skett strikt efter ovanstående. Inga undantag har gjorts.

28 st gästparkeringar är planerade. Kostnaden blir 5 kr/tim

och max 25 kr/dygn.

Fördelningen av vanliga platser har gått till så att närhetsprincipen varit rådande. De som har fönster som vetter mot en parkering har dock tilldelats plats på denna. Extraplats har blandats in bland de fasta för att underlätta parkeringsplatstilldelning vid framtida lägenhetsbyten.

Täby Kommun har fattat beslut om att det t.o.m kl 12.00 den 22 december 2003 är tillåtet att parkera dygnet runt på stickgatorna. Därefter återgår parkeringstiden till normala 1 timme.

Vi måste sänka våra driftskostnader!

Skatter utgör ca 33 % av vår totala budget och el, värme och vatten utgör 32 %. Skatter kan vi inte självständigt sänka. Vi betalar i stort sett skatt på allt utom föreningsavgiften till HSB Täby Roslagen.

Vi kan däremot påverka våra egna driftskostnader. Vi kan själva göra något åt vår gemensamma förbrukning av el, vatten och värme. I vatten ingår även varmvatten. Observera att alla kostnader är inklusive moms.

Vi förbrukar gemensam el för 1.9 miljoner kronor 2004. Den stora ökningen här ligger i alla nya motorvärmare, garage och carportar samt tillkommande belysning. Vår kalkyl är att avgifterna skall täcka dessa kostnader inklusive avskrivningar. Däremot har vi under året betalat hela investeringen genom vår överlikviditet så avgifterna inkluderar inga lånekostnader. För övrigt ökar vår elförbrukning med ca 5 % över 2 år plus de kraftiga skatte- och prisökningar som vi råkar ut för.

Nu till vattenförbrukningen. Vi i Brf Volten har ökat vår vattenförbrukning på 2 år med 14.648 kubikmeter, vilket motsvarar ca 380.000 kr i dagens vattenpris, som är 26 kr per kubikmeter. Vi har totalt fått en kostnadsökning på vatten med 18 % på 2 år. I vår budget för år 2004 utgår vi från en förbrukning på 140.000 kubikmeter vilket ger en kostnad på 3.64 miljoner kronor. Förbrukningen per kvadratmeter blir då 1,96 kubikmeter och år.

Du måste tänka på att spara på vatten, värme och el!

Har du en lägenhet på 85 kvadratmeter betyder detta ca 167 kubikmeter per år vilket motsvarar ca 361 kr i månaden för enbart vatten. Jag väddar till alla att göra sitt bästa för att spara på vattnet. Av detta vatten åtgår till varmvatten ca 56 000 kubikmeter som skall värmas upp till över 55 grader. Det är synnerligen viktigt att spara på varmvattnet. Priset för varmvatten är ca 66 kr per kubikmeter.

Vår förbrukning av värme ökar också. Över en tvåårspe-

riod har vi ökat förbrukningen med 1.705 Mvh eller ca 17 %. Vi budgeterar för 2004 att förbruka ca 12.000 Mvh och det beräknade priset för detta, efter förhandlingar, hoppas vi då blir ca 6,2 miljoner kronor. Priset för värme per kvadratmeter blir 86,86 kronor per år. En lägenhet på 85 kvadratmeter kostar då i värme 615 kronor i månaden.

En sammanfattning av våra energi och vattenkostnader för 2004 blir 11,7 miljoner kronor vilket blir 163,91 kr per kvadratmeter och år. För en lägenhet på 85 kvadratmeter blir det ca 1.160: - per månad. Det är av största vikt att vi alla gör vårt bästa för att spara på vatten, värme och el.

Vad planerar styrelsen inför 2004 för att spara?

Vi planerar att installera individuell mätning av vatten, varmvatten och el hos våra 63 lokalhyresgäster vilket betyder att hyresgästerna får själva betala för vad de förbrukar. Vi har hyresgäster med mycket varierande verksamhet. Allt från hundbad, skönhetssalong, elkonsult etc.

Vi kommer även att installera via vårt bredband en datoriserad avläsning och styrning i våra 5 undercentraler. Detta innebär att vi kan avläsa all förbrukning centralt. Vi kan på så sätt se onormal förbrukning i form av läckage etc. I dag gör vi manuella nattavläsningar på misstänkta områden.

Vi anser även att vi skall titta noga på individuell mätning i varje lägenhet. Erfarenheten från gjorda större installationer visar att man med den åtgärden sparar mellan 25 - 50 % på varmvattenförbrukning och 15 - 20 % på kallvattenförbrukning. Dessutom blir det naturligtvis rättvist mellan medlemmarna. Var och en får då betala för sin egen förbrukning. Att införa komfortmätning och betala för sin värme i sin lägenhet är också möjligt i samma system.

Det system vi valt för våra lokalhyresgäster kan även byggas ut till våra lägenheter då systemet är bredbandsbaserat. Det kommer även att finnas möjlighet till central och kontinuerlig övervakning av brandvarnare i lägenheterna. Trygghetslarm och grannsamverkan kan även kopplas in, då systemet har en liten display dit meddelanden kan sändas. Bland annat visas din förbrukning uttryckt i rätt sort och i kronor. Styrelsen kan sända ut kort information till alla såväl som individuellt.

De närmaste åren kommer vi att fokusera på kostnadsbesparande åtgärder på alla områden i vår underhållsbudget

Alla som använder webben för sin felanmälan sparar 125 kronor per meddelande mot att ringa. Vi har ungefär 1.300 meddelanden per år. Inför årsskiftet kommer vi att uppdatera grunddata i systemet baserat på första årets erfarenheter vilket gör att det blir avsevärt lättare att rapportera ett fel.

Bore Dahlberg
Vice ordförande
Fastighetsgruppen

Sophämtningen under helgerna

Jul- och nyårshelgens många röda dagar kan komma att föra med sig vissa hämtningsproblem av matavfall. Vi ber er tänka på att om alla tre sophusinkasten lyser rött på "ditt" sophus, så bör du kontrollera om det inte finns ledig plats i det andra sophuset på gården. Skulle det nu vara så olyckligt att båda sophusen är fulla, så har kanske granngårdens sophus ledig kapacitet. Under alla förhållande ber vi er att inte ställa soppåsarna utanför sophusen. Detta skedde tyvärr under förra årets jul- nyårshelg på en av gårdarna och skatorna var inte sena med att riva upp var och varannan soppåse innan vi hann sätta in åtgärder. Vi kommer att kontakta entreprenören för att så långt det är möjligt undvika att det blir en oönskad anhopning av såväl matavfall som grovsopor.

Roald Berthelsen, Miljö- och säkerhetsgruppen

Upprustning av innergårdarna

Huskropparna är upprustade med ny fasad, portar, skärmtak, upprustad plantering framför fasaderna samt asfaltering av innergårdarna. Gårdsföreningarna har lämnat in önskemål om förbättringar och vi har gjort en del förnyelse och underhåll förutom de nya lekredskapen. Vi tycker nu att vi behöver ta ett helhetsgrepp över gårdarnas upprustning och underhåll. Vi har därför upphandlat hjälp från en landskapsarkitekt. Det blev Naturvårdsbyrån Orback AB som fick uppdraget.

Tillvägagångssättet är följande:

- Naturvårdsbyrån har fått det material som beskriver gårdsföreningens önskemål.
- En representant från gårdsföreningens styrelse, Naturvårdsbyrån och Trafik- och Ytermiljögruppen har gått runt på gården, inventerat och diskuterat olika möjligheter.
- Därefter har Naturvårdsbyrån kommit med ett skriftligt förslag som gårdsföreningen fått ta del av.
- Sen har en avstämning gjorts med T o Y-gruppen och ett justerat förslag har lämnats tillbaka.
- Naturvårdsbyrån kommer därefter med en ritning av det justerade förslaget.
- Därefter är det meningen att de andra gårdsföreningarnas representanter skall få ta del av förslaget, för att kunna inspireras av detta.
- Gårdsföreningarna visar också sina förslag för de övriga boende på resp gård.
- Innehållet i förslaget för varje gård rangordnas.
- Voltens styrelse tar ställning till kostnadsnivå och tidsplan.
- De tidigare löften om pengar till respektive gård bakas in i förslagen. Vi räknar med att förslagen skall vara klara till våren, men att de kommer att ta flera år att genomföra.

Agneta Lindegrén, Trafik o Ytermiljö

Kontaktinformation

Förvaltningskontoret:

Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Telefon: 08-473 01 37

Fax: 08-473 01 38

Förvaltare:

Sven Jacobsson, HSB Förvaltning AB

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 Tel 08-758 84 56

Täby Lås 08.00-17.00 Tel 08-758 36 00

Övrig tid: Se jourlåsmed i telefonkatalogen

Hyresadministratör:

Camilla Christander: HSB Stockholm AB

Telefon: 08-785 32 00

E-post: camilla.christander@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

Kurt Bergström 0708-765 605

Roald Berthelsen 08-758 41 75

Agneta Lindegrén 08-758 43 45

Lili Norberg 08-758 18 54

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:

Ekonomi Thomas Gustafsson

Certifiering Thomas Gustafsson

Fastighetsunderhåll Bore Dahlberg

Trafik/Ytermiljö Agneta Lindegrén

Miljö- och säkerhetsgruppen Roald Berthelsen

Information Kerstin Nylander

Utbildning Jean-Louis Sainz