

Turkosenbladet

2024

December

Nummer 2



Ordförande har ordet

ANDREAS ROSENLUND

Under hösten har vi upphandlat vår förvaltning och valet föll på AFF. Vi ser att det är det tryggaste alternativet, de kan föreningen, vi har väl utarbetade arbetsätt och det kommer vara billigare i längden.

Vi kommer att behöva höja avgiften nästa år, dock med relativt sett blygsamma två procent. Framför allt drivet av högre kostnader för sådant som räntor, vatten och värme.

Trots det så ligger vi bra till avgiftsmässigt eftersom vi under flera år avstod från att höja den.

Som ni kanske vet pågår en del test med solceller i föreningar runt om oss. Framför allt beror det på ett överskott av solpaneler på marknaden. De är billiga nu. Tyvärr har vi välvda tak så de passar inte för solceller. Det är tvättstugan som har platt tak men det blir inte så många paneler där. Vi får följa utvecklingen hos grannföreningarna och se om det är något vi vill titta mer på fram över.

I övrigt önskar jag er allt gott!

Andreas Rosenlund
Ordförande
Bostadsrättsföreningen
Turkosen

Anmäl ombyggnationer

Särskilt om du ändrar i värme, ventilation, vatten, avlopp eller bärande konstruktioner som pelare och ytterväggar. Blir det fel kan det bli dyrt för dig och för föreningen.

Information

Styrelsen delar information på fler olika sätt:

- I portarnas anslagstavlor
- På hemsidan www.hsb.se/stockholm/brf/turkosen/
- Med Turkosenbladet som delas ut i alla postfack
- Vi delar också information via Mitt HSB på www.hsb.se/stockholm. Du loggar in och kommer då åt information från föreningen.



Ekonomi

JOHAN FILIPSSON

Här kommer en liten rapport gällande Turkosens ekonomi.

Som vi presenterade på årsstämman i våras så hade styrelsen p.g.a räntehöjningar, uppräkningskostnader mm gjort en minusbudget för 2024 om -1 737 367 kr i resultat före bokslutsreservationer. Vidare kalkylerade vi med att även 2025 och 2026 riskerade att hamna på minus om än med betydligt lägre "förlust" än 2024. Det skulle även leda till en minskning av föreningens likvida medel. För att möta detta höjde vi avgiften med 5 % för 2024 och förvånade om en avgiftshöjning om eventuellt 3 % för 2025 respektive 2026.

Hur har året då gått om vi gör en avstämning per 31 oktober 2024?

Vid en periodisering av budgeten om minus 1 737 367 ger det ett budgeterat utfall om -1 445 850 kr per 31/10. Det reella utfallet är minus 1 316 672 kr, dvs 129 178 kr över den periodiserade budgeten.

Det verkar ju inte så jättepositivt ...men av det totala resultatet om minus 1 316 672 kr är -minus 915 348 kr "utlägg" som föreningen har för sanering/renovering av branden i lägenhet 49 D. Om vi räknar bort självriskan så innebär det ett reellt utfall om drygt -458 000 kr för 31/10 vilket innebär nästan en miljon bättre än budget. Vidare kan vi räkna med lägre räntekostnader än budgeterat nov-dec för lånen. Sammantaget innebär detta - troligen - att 2024 inte får det stora minus vi budgeterat för.

Vi får ändå kalkylera med en del kraftiga kostnadsökningar för 2025, bl a förvaltning, vatten, el mm. Även försäkringskostnaden stiger rejält - TryggHansa har aviserat att försäkringspremien ökar från drygt 309 000 kr till 520 000 kr - detta beror på de kostnader som lägenhetsbranden på 49 D medfört.

Sammantaget innebär detta att styrelsen, för att möta ökade kostnader och säkerställa föreningens likvid, tagit beslut om en avgiftshöjning om 2 % fr.o.m 1/1 2025.

Nytt avtal med AFF

Under hösten har vi upphandlat vår förvaltning. Vi begärde in offerter från tre olika företag. Offerterna var väldigt olika och någon leverantör hade egen mall istället för vår och verkade inte så intresserad av uppdraget.

En leverantör hade lägre priser men vi insåg ganska snart att det troligen ändå skulle bli dyrare eftersom det fanns kostnader som skulle tillkomma som inställelseavgifter och överlag något lägre servicegrad.

Styrelsen valde därför att arbeta vidare med AFF. De kan föreningen, vi har haft dem under lång tid och vi har ett gott samarbete. En samlad bedömning föll ut till AFFs fördel.



K-märkt?

Orminge är inte K-märkt, men nästan

När Orminge byggdes i slutet av 1960-talet hade det av en tidstypisk arkitektur. Men materialval och byggnadsteknik gjorde att det uppstod en del renoveringsbehov redan efter 20 år. Framför allt de öppna trapphusen i "tågagnarna" fick problem med betong som föll ned.

Detta måste åtgärdas, men det rådde högkonjunktur och de statliga räntorna för ombyggnationer fördubblades när renoveringen skulle inledas. Men det fanns ett undantag, "kulturhistoriskt intressanta bebyggelsemiljöer" kunde få lån till närmast en halverad ränta.

En av de ansvariga för renoveringen var Thomas Holm som idag sitter i Turkosens styrelse.

I samband med renoveringen togs kontakt med Länsstyrelsens kultur-

miljöenhet som 1989 yttrade sig. De konstaterar att husen är representativa för miljonprogrammet och en mycket värdefull bebyggelsemiljö. Och det är högst angeläget att de bevaras i sitt ursprungliga utseende.

Genom yttrandet fick lånen som behövde tas för renoveringarna en betydligt lägre ränta.

Samtidigt kan konstateras att någon egentligen k-märkning har inte tågagnarna i Orminge.

Lokalansvarig sökes

Vi söker en ny lokalansvarig för vår föreningslokal från jan 2025. Det gäller att hantera bokningar, se till att de som hyr har städlat och ansvara för den kassa vi har. Viss ersättning utgår. Är du intresserad så mejla till: info@brfturkosen.se och berätta lite om dig själv.

Nya ansvariga för seniorföreningen

Nya ansvariga blir Ingrid Åhnström 57A telefon 076 052 21 56 och Malin Eklund Källström 49B telefon 070 569 50 77. Seniorföreningen träffas i vår föreningslokal för trevliga luncher, skapar aktiviteter och anordnar resor. Kontakta föreningen om du vill medverka på dessa trevliga aktiviteter.

Hantering av frityr och matolja

Det är numera förbjudet att spola ner olja i avloppen. Tips är att fylla en plastflaska och lämna den till återvinningsstationen. Fett stelnar när det kyls ner och kan orsaka stopp i ledningarna. Torka bort fett med hushållspapper och släng i matavfallspåsen.

Ute på gårdarna inför vintern:

För att underlätta skottning och plogning, och slippa att saker i värsta fall får sig en törn, ställ undan era cyklar, mopeder, sparkcyklar, krukor, bänkar eller annat. Vi kommer att ta in alla mobila cykelställ, så det är en god idé att flytta på din cykel om den står i ett mobilt cykelställ. Ta gärna undan era plastlådor m.m. som står längs med väggar vid portarnas baksida, många går tyvärr sönder av tung snö eller från takskottningen. För grannarnas skull städa och plocka undan alla krukor och annat till källaren om de inte används eller ställ dem på din balkong.



Julen är här!

Blinkade jullampor och slingor.

Jättefint och trevligt nu i juletid att många gör fint och pyntar med julslingor och adventsljus. Men tänk på att det är kan vara ganska besvärade för andra med lampor och slingor som har kraftigt blinkande ljus. Det har förekommit lite klagomål genom åren att vissa har besvär med grannar som har ”stroboskop liknande lampor” och måste därför ha sina persienner stängda. Så undvik att hänga upp dessa typer av slingor eller lampor.

Säckar för sortering av julklappspapper, snören, plast, frigolit och julgranar:

I år som tidigare år kan alla hämta en säck för presentpapper i källsorteringshusen. Säckarna kommer att finnas där några dagar före julafton.

OBS Släng bara julklappspapper i säckarna!
Inte snören, plast eller frigolit. Snören slängs i hushållssoporna.

Stor frigolit ska till grovsoporna. Kartong ska till kartong-insamlingen och wellpapp till vagnen.

Säckarna ställer Ni sen tillbaka i källsorteringshusen när ni är klara. Julgranar lämnas hela vid trädgårdskomposten nedanför 53. OBS, absolut inga sönderklippta granar i papperssäckarna.

Reser du bort i jul eller under vintern så be din granne ha lite koll på ditt boende, kolla posten, tända lampor så att det ser ut som någon är hemma. Det har förekommit inbrott i föreningen.

Om du reser bort:

Reser du bort i jul eller under vintern så be din granne ha lite koll på ditt boende, kolla posten, tänd några lampor så att det ser ut som någon är hemma.

Om något nu skulle hända, vad är då bra att du som boende har gjort?

Trapphusen

Av utrymningsskäl och brandrisk så förvara inte saker i trapphusen. Endast rollatorer, barnvagns-chassi, föreningens skyfflar, borstar och salthink får finnas där. Granar får inte pyntas och ställas ut i trapphusen. Brandrisken är för stor samt att regeln är att inget får ställas ut och på något sätt blockera för brandkår och ambulans.

Tips

Här kommer några tips

- 1) Fyll i en inventarieförteckning och/eller fotografera/ videofilma bostaden.
- 2) Märk stöldbegärlig egendom på lämpligt sätt.
- 3) Meddela dina grannar om du är bortrest mer än några dagar.
- 4) Förvara värdehandlingar och värdesaker på ett betryggande sätt.
- 5) Vara allmänt vaksam och kontakta polisen om du ser något som ”är fel”.
- 6) Ordna gärna ett bra inbrottskydd för fönster och dörrar.
- 7) Goda råd och kanske krav hittar du hos ditt försäkringsbolag

AFF

AFF i Nacka förvaltar våra fastigheter och kan ge råd och dåd kring renoveringar med mera. Ni når dem via:
Hemsida: www.affinacka.se
E-post: info@affinacka.se
Telefon 08-715 13 00
Telefontider:
Mån - fre 07.30-11.00