

brf venus
Höstmöte 2020

Styrelsen 2020-2021

Det är vi som sitter i styrelsen för Brf Venus i Täby.
En stor del av det löpande arbetet sker i våra arbetsgrupper.
Eftersom vi normalt sett bara har ett styrelsemöte i månaden
har vi valt att delegera en del av arbetsuppgifterna till våra respektive arbetsgrupper.



Magnus Tångring
Ordförande
Ledamot sedan 2010
Medlem sedan 1992
Bor på Kometvägen



Göte Nilsson
Vice ordförande
Ledamot sedan 2006
Medlem sedan 2004
Bor på Meteorvägen



Sofia Parmström
Sekreterare
Ledamot sedan 2016
Medlem sedan 2016
Bor på Meteorvägen



Magnus Deutgen
Ledamot
Ledamot sedan 2018
Medlem sedan 2013
Bor på Meteorvägen



Hans Willebrand
Ledamot
Ledamot sedan 2016
Medlem sedan 2015
Bor på Kometvägen



Erik Jacobsson
Ledamot
Ledamot sedan 2017
Medlem sedan 2015
Bor på Meteorvägen



Eva Lindberg
Ledamot
Ledamot sedan 2020
Medlem sedan 2004
Bor på Kometvägen



Anders Wahlberg
Ledamot
Ledamot sedan 2018
Medlem sedan 2008
Bor på Kometvägen



Lars Erik Lundqvist
Ledamot
Ledamot sedan 2019
Medlem sedan 2017
Bor på Kometvägen



Hasse Jansson
HSB-representant

Valberedningen

Hej alla medlemmar,
Som ni alla säkert vet så kommer föreningen alltid att behöva en styrelse som är bra sammansatt. Brf Venus i Täby vill att de personer som sitter i styrelsen antingen ska ha en bred kunskap eller ha en spetsegenskap inom de områden som efterfrågas. Önskade kunskapsområden är allt ifrån IT, HR, ekonomi, försäkringar, trädgård och kommunikation.

Just nu så behöver föreningen fylla hål vad gäller både i styrelsen, lekmanntarevisor och valberedningen.

Är du rätt person eller vet du någon granne som skulle passa bra in, tveka inte att höra av dig till oss i valberedningen.

För intresse att vara med i styrelsen, vänligen kontakta:

Robert Thunström
robert@brfvenustaby.se

Curt Ögren
curt@brfvenustaby.se

För intresse att vara med i valberedningen, vänligen kontakta:

Magnus Tångring
magnus@brfvenustaby.se



Curt Ögren
(ordförande
Valberedningen)



Robert
Thunström

Våra arbetsgrupper

Ekonomi, finans och juridik

Magnus Tångring	Sammanställande
Sofia Parmström	
Göte Nilsson	
Hans Willebrand	
Minnie Tubei	HSB ekonomi

Bygggruppen

Göte Nilsson	Sammanställande
Erik Jacobsson	
Magnus Deutgen	
Lars-Erik Lundqvist	
Äklys Reimann	HSB förvaltare

Balkonggruppen (tillfällig under projektets gång)

Göte Nilsson	Sammanställande
Magnus Tångring	
Erik Jacobsson	
Magnus Deutgen	Informationsansvarig
Robert Vigert	Extern projektledare

Avfallsgruppen (tillfällig)

Anders Wahlberg	Sammanställande
Hans Willebrand	
Eva Lindberg	

Säkerhet (ligger under bygggruppen)

Erik Jacobsson	Sammanställande
Lars-Erik Lundqvist	
Gustav Wallinder	HSB Styrelseresurs

Trädgård och Mark

Hans Willebrand	Sammanställande
Anders Wahlberg	
Eva Lindberg	
Erik Romhagen	HSB representant

Information och IT

Sofia Parmström	Sammanställande
Magnus Deutgen	
Gustav Wallinder	HSB Styrelseresurs

Panncentralen (PC City)

Brf Venus representanter:	
Magnus Deutgen	Ordförande
Göte Nilsson	
Sofia Parmström	

Bygggruppen

Bygggruppens uppgift är bland annat att ansvara för husets skick, såväl invändigt som utvändigt. Vi ansvarar för lokaler som hyrs ut, upphandlingen av lokalvård men också våra miljö- och soprum. I våra miljö- och elrum kommer nya skyltar sättas upp och en broschyr med motsvarande information kommer att delas ut till samtliga medlemmar. Vi hoppas att detta ska öka förståelsen av hur de ska användas.

Allt arbete med entréerna är nu på väg att avslutas vilket också innebär att målningen av bjälklagen i hisschakten och hissdörrarna på källarplanen ska målas.

Vi kommer under 2021 införa IMD - Individuell Mätning och Debitering av El. Det innebär att föreningen tar över alla elavtal och samordnar dessa. Fördelen med detta är bland annat att föreningens medlemmar slipper betala sin egen nätavgift varje kvartal. Dessutom kommer vi som stor inköpare av el att kunna förhandla fram ett bättre avtal än de 704 individuella avtalen som finns idag och denna besparing kommer också att komma medlemmarna tillgodo.

Våra tre gångtunnlar ska få nya armaturer då de nuvarande inte längre går att underhålla på ett bra sätt. Vi gör också en stor översyn gällande våra garage och p-platser då det är mycket ont om platser i dag. Vi hoppas att genom detta arbete kunna frigöra platser till alla er som står i kö för en plats.

Arbetet med balkongerna fortgår och nu har vi en diskussion med kommunen inför inlämnandet av vårt bygglov. Vi lägger varje månad upp information på vår hemsida under fliken Projekt/Balkongtempen. Det blir inte alltid i början av månaden utan den anpassas så att alltid den senaste aktuella informationen finns med. Nästa uppdatering av Balkongtempen kommer troligtvis att läggas ut i mitten av december.



Ekonomisk status

Nuläge:

Brf Venus har en stabil ekonomi med låg belåning. Föreningen har dock en aning låga intäkter och väldigt stora underhållsåtgärder under de närmaste 10 åren, med start av byte/renovering av balkonger (2021-2023). Detta kommer att få en stor påverkan på föreningens ekonomi. Det bästa sättet att illustrera en förenings ekonomi är genom nyckeltalet sparande. Syftet med detta nyckeltal är att visa hur mycket faktiska pengar en bostadsrättsförening får över till framtida underhåll och investeringar givet den avgift som betalas av medlemmarna.

Sparandet illustreras i triangeln nedan. Triangeln är en enkel modell för att beskriva en bostadsrättsförenings ekonomi. Den beskriver vad föreningens totala intäkter går till, det vill säga rörelsekostnader och finansiella poster. Pengarna som blir över är föreningens sparande till framtida underhåll.

Till höger visas uppgifterna för 2019, det senaste färdiga verksamhetsåret.

Sparande i relation till framtida underhållsbehov

För att kunna avgöra om en förening har ett tillräckligt högt sparande jämförs det med föreningens genomsnittliga underhållsbehov över 50 år. För att kunna fastställa underhållsbehovet behöver föreningen en underhållsplan som innehåller fastighetens samtliga komponenter inklusive priset för dessa komponenter, genomsnittet av dessa kostnader blir föreningens underhållskostnad.

Om föreningen har ett sparande som motsvarar det genomsnittliga underhållsbehovet betyder det att föreningen varje år reserverar ett belopp som motsvarar kostnaden för det årliga slitaget på fastigheten och dess komponenter.

Föreningens budgeterade sparande för verksamhetsåret 2021 är 178 kr/kvm samtidigt som den schablonmässiga underhållskostnaden för 2021 uppgår till 230 kr/kvm. Föreningen har som målsättning att på sikt uppnå ett sparande som motsvarar underhållsbehovet. Föreningen kan öka sitt sparande genom att justera avgifter och andra intäkter samtidigt som man arbetar för att sänka föreningens rörelse- och finansiellakostnader. Detta illustreras i nedanstående diagram:

Bf Venus sparande 2019



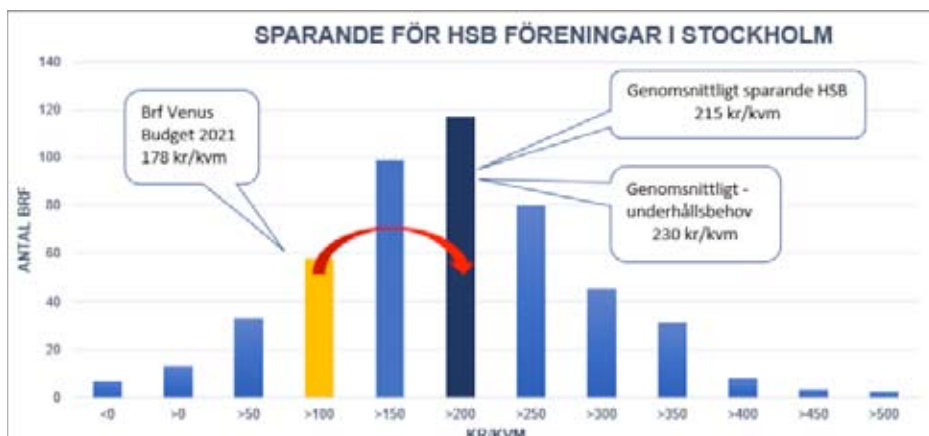
Framtiden

De stora kostnaderna som Brf Venus står inför under de kommande åren kommer som sagt var att få stora konsekvenser för föreningens ekonomi. Brf Venus är dock lågt belånad idag och efter att ha utfört balkongrenovering 2023 kommer föreningen fortfarande inte att vara högt belånad vilket illustreras i nedanstående diagram.



De nya lånen som kommer att finansiera balkongrenoveringen kommer även att generera räntekostnader som medför att föreningen sparande kommer att sjunka vilket kommer att behöva mötas av avgiftsändringar. Takten på dessa ökningar av avgifter är beroende av hur marknadsräntorna utvecklas under de närmaste åren.

Verksamhetsanalysen visar att avgifterna för 2021 behöver höjas med 5 % för att nå ett sparande om 178 kr/kvm.



Balkongerna

Den 10 november genomförde projektgruppen för balkongprojektet ett digitalt distansmöte med kommunens bygglövschef och stadsarkitekt.

Vi fick konstruktiva frågor som vi måste jobba vidare med men framförallt stor uppskattning för det arbete som hittills är nedlagt. De såg att vi jobbat intensivt med hjälp av antikvariskt sakkunnig för att, utifrån kommunens rådgivande dokument kring Grindtorp och dess unika arkitektur, försöka med moderna material behålla karaktären, formspråket och utseendet.

Processen fortgår därmed men förskjuts också i tid i den här fasen. Om vårt förslag är väl genomarbetat och förankrat går övriga processer bättre och snabbare.

Balkonggruppen har också fått en del frågor från medlemmar, bland annat om man ska ta bort allt från balkongen innan arbetet startar. Och svaret är att allt ska tas bort. Det som blir kvar kommer att slängas så passa på och försök att sälja det du inte vill spara själv, exempelvis glasen om du idag har en inglasad balkong. De nya balkongerna kommer vara inglasade från start. Gruppen har även fått en fråga om man kan bo kvar i lägenheten under tiden som arbetet pågår och svaret är ja, Alla ska kunna bo kvar under ombyggnaden. Men när man sågar ned den egna balkongen och monterar upp den nya kommer störande ljud höras under dagtid. Det gäller även när balkonger i närheten av den egna sågas ned och en ny monteras upp. Arbetstiden är 08.00 till 17.00 på vardagar.

Avfallsgruppen

Avfallsgruppen undersöker möjligheten för medlemmar i Brf Venus att sortera matavfall från hushållssopor.

Gruppen för en dialog med Ragn-Sells och kommunen för att utreda om sortering är möjlig att genomföra. Vår förhoppning är att tillsammans komma fram till en lösning.



Våra miljörum

Efter vårens uppfrysning i samtliga miljörum kommer vi att komplettera med tydliga A2-skyltar som förklarar vad som kan kastas i respektive kärl. Vi kommer även säkerställa att varje kärl har en klisterlapp på sig.

En miljöbroschyr är utdelad till varje lägenhet. Om ni saknar denna, vänligen kontakta vår fastighetsvärd ursula@brfvenustaby.se så kan hon hjälpa er att få den.

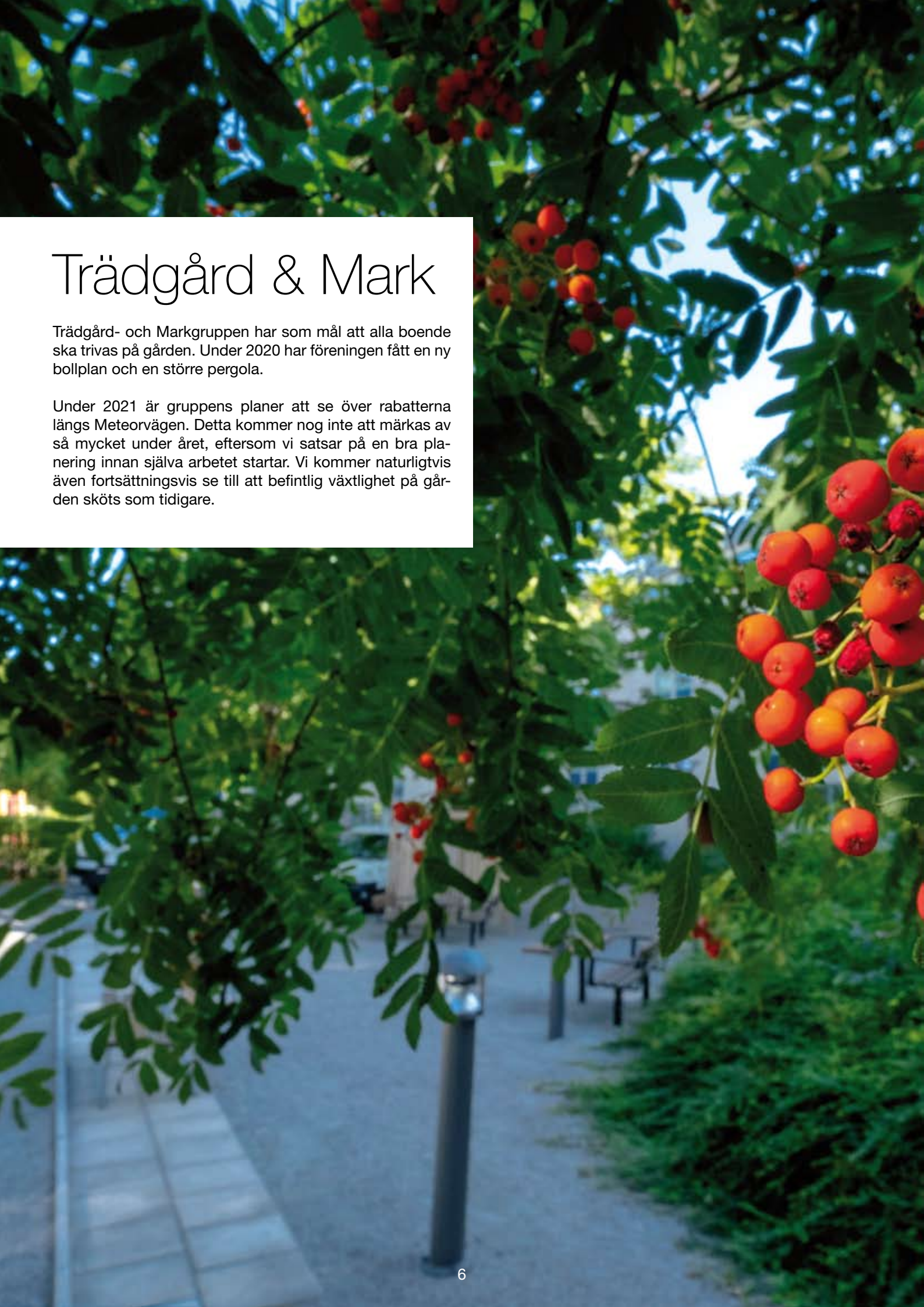
Exempel på skylt och klisterlapp:



Elementen

Vad händer med temperaturen i våra lägenheter? Värmesäsongen är nu igång igen. Vissa medlemmar upplever det som lite kyligt i en del rum.

Termostaterna på elementen stänger när temperaturen uppnått 22°. För att få maxtemperatur så skall man inte placera möbler eller annat för elementen, ej heller låta gardinerna hänga för. Detta hindrar att värmen sprider sig i rummet som tänkt.



Trädgård & Mark

Trädgård- och Markgruppen har som mål att alla boende ska trivas på gården. Under 2020 har föreningen fått en ny bollplan och en större pergola.

Under 2021 är gruppens planer att se över rabatterna längs Meteorvägen. Detta kommer nog inte att märkas av så mycket under året, eftersom vi satsar på en bra planering innan själva arbetet startar. Vi kommer naturligtvis även fortsättningsvis se till att befintlig växtlighet på gården sköts som tidigare.

Informationsgruppen

I informationsgruppen arbetar vi med information till våra medlemmar, vi skapar informationsvägar och avtalar om TV- och bredbandslösningar. Vi utrustar också våra lokaler så att de ska se trevliga ut. Dessutom arrangerar vi aktiviteter för våra boende i syfte att skapa en god gemenskap för alla som bor här i Brf Venus i Täby.

Vad vi planerar att göra i 2021:

Rusta upp våra entréer på Kometvägen med snygga och bekväma soffor och tavlor då de gamla togs bort i samband med renoveringen. Meteorvägen kommer också rustas upp på liknande sätt med tavlor. Sprida lite glädje i Grindtorpssalen med nya ståbord och tavlor. Vi hoppas kunna anordna boulematcher för medlemmar under våren samt även ha en grillfest i augusti. Vi hoppas även få möjligheten att bjuda in nyinflyttade på en rundvandring och ordna två informationsträffar för nyinflyttade.

NYTT AVTAL TV- OCH BREDBAND

Vi har även skrivit på ett nytt avtal som gäller TV- och bredband. Telenor kommer från och med 1 april 2021 att leverera både TV och bredband till föreningen. TV:n blir nu mer trådlös, det kommer alltså gå att ställa TV:n där man vill ha den, inte bara där uttaget i väggen är.

Vi kommer säkerställa att samtliga medlemmar får den information som behövs inför bytet och har preliminärt boklagt in följande datum som styrelsen kommer återkomma och bekräfta tid och plats för, beroende på hur pandemin utvecklas.

Informationsmöte onsdag 27:e januari
Informationsutskick till medlemmar vecka 9 (1-5 mars)
Öppet hus Nr 1 torsdag 11:e mars
Öppet hus Nr 2 onsdag 24:e mars

Panncentralen

Panncentralen City Samfällighetsförening ägs sedan 1998 av bostadsrättsföreningarna City, Venus och Jupiter. PC City togs i drift år 1958 och eldas idag med pellets/träpulver. Det är PC City som förser oss, totalt ca 2 500 lägenheter, med värme och varmt vatten.

Dessutom är Näsbydalsskolan och en förskola anslutna och köper sin värme från PC City.

I styrelsen för Panncentralen sitter representanter från de tre bostadsrättsföreningarna, från Brf Venus Magnus Deutgen, ordförande, Göte Nilsson, ledamot och Sofia Parmström, suppleant.

Parkeringsfrågan

Som vi informerade om på höstmötet 2019 har vi ett pågående tvist /konflikt med vår systerförening Jupiter gällande nyttjanderätten av 238 parkeringsplatser på deras mark.

Dialogen har blivit eftersatt p.g.a. coronapandemin men vi har nu startat upp dialogen igen med hjälp av våra advokater.

Enlig gällande underlag nyttjar vi idag cirka 100 platser av de 238 st. Styrelsen tittar nu på ett avtalsförslag som visar att vi vill lösa detta för framtiden.

Vi hoppas hitta en lösning under 2021 som känns bra för båda föreningarna.

Säkerhet

Vi har de senaste veckorna fått in rapporter om folk som tagit sig in på Kometvägen för att övernatta i trapphuset längst upp vid vindsingången. Vi tror detta är enskilda fall - troligen en person, men vill be er alla vara mycket uppmärksamma på att ingen tar sig in efter er när ni går ut eller in genom porten. Detta är ett begrepp som kallas Tailgating. Vi tror inte man har tillgång till blippar utan smiter in när dörren är öppen. Vi kommer öka ronderingen av vaktare fram till jul för att få stopp på detta.

Om ni är det minsta misstänksamma så använd telefon till vår Störningsjour hos LarmAssistans 08-340 740. Detta gäller också om ni ser folk som sover i tunnlar, entréer eller på vår gård. Ingrip inte själva! Ring störningsjouren!

Vi hoppas få bukt med detta och kunna fira en jul i lugn och harmoni.

**Släpp inte in någon obehörig.
Kontrollera att dörren stängs bakom dig!**





Förvaltningskontoret Kometvägen 1 nb, ingång från gården

Smittspridningen av covid-19 ökar igen och Folkhälsomyndigheten skärpte den 29 oktober de allmänna råden i bl.a. Stockholms län.

Om du behöver hjälp med ditt ärende eller önskar kontakt med förvaltningen hänvisar vi till HSB Stockholm, går ej att boka fysiska besök förrän nya direktiv från FHM ges.

Tel: 010 442 11 00 • E-post: service.stockholm@hsb.se

Felanmälan görs via felanmalan.hsb.se, www.hsb.se/stockholm/brf/venus eller via telefon 010-442 11 00

Förvaltare är Äklys Reimann, telefon 010-442 11 00 • service.stockholm@hsb.se

Fastighetsvärd är Ursula Starby, mail ursula@brfvenustaby.se

Överlåtelse, pant och avgifter service.stockholm@hsb.se eller telefon 010-442 11 00