



Medlemsinformation Brf.Volten – www.hsb.se/tabyroslagen/volten

Ansv.utg.: Heimo Auer, redaktör: Margareta Grahn Adress: Marknadsvägen 139

April 2002



I detta nummer av VoltenNytt

- Årsstämma 2002
- Panncentralstvisten
- Ordföranden har ordet
- Felanmälan
- Balkonginglasning
- Trädplantering
- Bredband
- Gårdslokalerna
- Status gårdsupprustning
- Tvättstugeupprustning
- Torkskåp
- Gårdsföreningen Kalven
- Rastning av hundar
- TV-kanalerna - grundutbudet
- Elkablar i motorvärmarruttag
- Telefonkataloger
- Voltens hemsida
- Nytt telefonnummer och ny besöksadress Riksbyggen

Bilaga: Sidorna 9, 10, 13 och 14 till Informationsbroschyren

Panncentralstvisten

Vi vann målet även i Högsta domstolen. Den 20 mars 2002 fick vi HD:s utslag. I domen fastställdes att brf Volten vid rättsförhållandets upplösning skall ha rätt till del av den försäljningsintäkt som utgör resultatet av den av dem båda bekostade investeringen.

Voltens andel är inget annat än hälften av köpeskillingen om 25 milj kr. Detta betyder för Volten att vi får 12,5 milj kr plus ränta på ca. 5 milj kr samt våra egna advokatkostnader på ca 1,2 milj kr.

För medlemmar som inte bott så länge i brf Volten vill vi berätta att panncentralstvisten är en tvist som pågått mellan brf Farmen och brf Volten sedan 1997 då brf Farmen på eget initiativ sålde panncentralen. Brf Farmen ville inte acceptera att brf Volten skulle få halva köpeskillingen av den gemensamma panncentralen och Volten stämde därför brf Farmen på motsvarande belopp.

Ordföranden har ordet

Eftersom detta blir det sista VoltenNytt före stämman så får den traditionella rubriken "**Ekonomirutan**" inrymmas i denna spalt. Denna artikel skrivs i vecka 12 bara ett par dagar efter att vi fått det glädjande beskedet om att **panncentralstvisten** äntligen är avgjord till Voltens fördel (se separat artikel). Det känns skönt att tre skilda rättsinstanser i rad enhälligt fastslagit att Volten haft rätt i sitt krav på halva köpeskillingen. Högsta domstolen motiverar sitt beslut mycket rakt och enkelt: "Båda föreningarna har under alla år betalat lika mycket i anskaffnings-, investerings- och driftskostnader samt delat alla intäkter lika. Därför skall Volten ha rätt till sin motsvarande del vid rättsförhållandets upplösning."

Tänk att ärendet måste vandra hela den långa vägen till HD för att få ett definitivt avgörande, något som för den med allmän rättskänsla framstår som självklart.

Brf Voltens ordinarie årsstämma

Torsdagen den 16 maj 2002 kl 19.00 är alla medlemmar välkomna till brf Voltens årsstämma på Täby Park Hotel. Från kl 18.30 serveras kaffe och kaka. Kallelse med förvaltningsberättelse distribueras till samtliga hushåll minst två veckor före årsstämman.

Ordföranden har ordet forts.

Det ekonomiska tillskottet kommer naturligtvis att påverka Voltens soliditet i väsentlig grad från innevarande år och många år framöver.

I föregående **ekonomiruta**, som skrevs i januari månad, meddelade jag att det preliminära bokslutet för 2001 skulle vara klart i mitten av februari. Så skedde också och resultatet blev mycket gott. Året gav ett större överskott än vad som utlovats nämligen **786 713 kr**. Det skall särskilt påpekas att resultatet uppnåddes utan att vi behövde använda förra årets balanserade överskott på 2,9 miljoner kronor. Fjolårets överskott liksom årets dito kan istället ograverat tillföras **dispositionsfonden**, som därmed kommer att överstiga **10 milj kr**. **Yttre underhållsfonden** har under året ökat från 15,2 till närmare **20,8 milj kr** och vår soliditet uppgick vid årsskiftet till 38 % och likviditeten till 95 %. Amortering av våra fastighetslån har skett med **rekordstora 6,3 milj kr**.

Jag vågar påstå att brf Volten aldrig tidigare presenterat ett bättre **bokslut** än det som nu ligger färdigt och som kommer att distribueras till medlemmarna under slutet av april tillsammans med kallelsen till årsstämman. Det sker paradoxalt nog samma år som vi försiktigtvis budgeterade ett minusresultat på 1,7 mkr men som sålunda vänts till ett överskott.

Med tanke på det stora ekonomiska tillskott som ovan relaterade domslut kommer att ge oss under innevarande år så är det sannolikt att vi redan nästa år kommer att kunna redovisa ett **ännu starkare** bokslut.

Beträffande projekt och underhållsarbeten som utförts eller startats under verksamhetsåret så hänvisar jag till förvaltningsberättelsen.

Hur ser då framtiden ut för brf Volten? Ja, med tanke på vad som ovan sagts om kommande bokslut så torde det vara ekonomiskt tryggt att vara medlem i Volten under de närmaste åren. Vi kommer att minska vår låneskuld mer än vad som planerats. Det innebär i sin tur att vi blir mindre känsliga för de små räntehöjningar som Riksbanken kan tänkas göra och som startade den 19 mars i år med en relativt blygsam höjning av reporäntan med 0,25 procentenheter. Riksbanken vill därmed bromsa en alltför hög inflationstakt. När väl kronan och euron funnit sin rätta växelkurs och stabiliserats på den nivån så kommer också vår ränta att följa den Europeiska Centralbankens stabila räntepolitik. En förutsättning är dock att den europeiska valutan inte får tappa alltför mycket gentemot USA-dollar.

Riksbyggen har nu påbörjat det 4:e året som förvaltare i vår förening och det är snart tid att göra en ny upphandling för omprövning av vårt avtal. I stort tycker vi dock att Riksbyggen – efter inkörningsåret – fungerat väl och varit en god förvaltare.

För att en ny upphandling skall kunna ske måste vi först göra en formell uppsägning av nuvarande avtal före den 1 juli 2002. Upphandlingen är omfattande och kräver mycket arbete. Det är därför viktigt att styrelsen har tillgång till rätt kompetens så att upphandlingen blir utförd på ett professionellt sätt.

Avslutningsvis kan vi konstatera att brf Volten för närvarande är en mycket **välmående förening** med full kontroll på såväl underhåll som ekonomi. Det borgar för attraktiva lägenheter och förhållandevis låga årsavgifter även fortsättningsvis.

Heimo Auer, ordförande

Felanmälan

Vad är det som felanmäls?

Totalt antal anmälningar 2001	1330
som fördelar sig på	
Lägenheter	365
varav rinnande toaletter	84
Entréer, trapphus	188
Portar till trapphus	164
Tvättstugor, maskiner etc	181
Källare, dörrar, belysning	101
Diverse övrigt	247

I lägenheterna är det framförallt rinnande toaletter, stopp i avlopp, läckande kranar, namnskylt på dörren och dålig värme på radiatorerna som anmäls. Det är mycket bra att alla typer av läckage åtgärdas omgående.

Vi kommer att titta på rutinerna för namnskylden på dörren för att minska dessa onödiga anmälningar.

I våra entréer och portar är det framför allt belysningen och att porten låser dåligt som felanmäls. Här jobbar vi nu med ett stort projekt i form av nya portar och rutiner för byte av lysrör. I källarna är det återigen belysningen.

Vi fortsätter renoveringen av tvättstugorna och är nu inne i en utvärdering av 4 offerter och hoppas på att göra en beställning under april. Dessvärre så har de hitintills renoverade tvättstugorna renderat till ökat antal felanmälningar, men vi hoppas att det skall bättra sig så småningom.

Vi har, baserat på felanmälningarna, planerat om ronderingarna, som utförs av fastighetsskötarna. Det pågår även ett arbete med Jungs att införa samma ronderingsystem på våra gårdar och parkeeringsplatser.

När vi skrev avtal med vår förvaltare Riksbyggen hade vi ingen som helst uppgift om antalet felanmälningar. I samband med övergången till Riksbyggen har vi infört både ronderingar och en detaljerad

Felanmälan forts.

statistik på felanmälningar. Priset i vårt nuvarande avtal är baserat på en uppskattning av 925 årliga felanmälningar. Allt som överstiger 925 betalas per styck vilket belöper sig på närmare kr 300.000:- i extra kostnader. Styrelsen jobbar intensivt för att minska antalet felanmälningar. Helst av allt skall det endast vara katastrofer som anmäls, men det är naturligtvis inte rimligt att begära.

Med denna statistik kan vi i styrelsen föra en mycket detaljerad dialog med förvaltaren om vårt underhåll. Det är framför allt viktigt att först av allt felanmäla sådant som kostar föreningen pengar. Vi är mycket angelägna om att du som medlem gör en felanmälan då detta är ett av våra verktyg i diskussionen med förvaltningen och ett av våra instrument för det planerade underhållet.

Bore Dahlberg

Ansvarig för fastighetsgruppen

Balkonginglasning

Våren och sommaren närmar sig och många boende kanske funderar på att låta glasa in sina balkonger. På HSB Täby-Roslagens hemsida under "Våra leverantörer" och på telefonkatalogens Gula Sidor hittar du namn på företag som gör inglasning. Fråga gärna någon granne, som har glasat in sin balkong, för att få tips om fabrikat och utförande.

Bygglov **måste** sökas hos Täby kommun, Tekniska kontoret, 183 80 Täby, eftersom det innebär en förändring av fasadens utseende. Föreningen kan **inte** få ett generellt bygglov enligt uppgift från Täby kommun. Kostnad för bygglov kr 1.280:- från 1 januari 2002.

Till ansökan skall bifogas 3 ex av lägenhetsplan, 3 ex av fasadritning och 3 ex av broschyrbild från företaget som anlitas. Vänd dig till Förvaltaren för att få erforderliga underlag. När du fått bygglov skickas det till Förvaltaren som upprättar ett avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren i två exemplar, varav parterna får var sitt. Ett exemplar av avtalet och bygglovet sparas tillsammans med lägenhetshandlingarna hos Riksbyggen och kopia arkiveras på Förvaltningskontoret.

Det är väldigt viktigt att en förändring av denna art finns dokumenterad och avtalsreglerad. Vi ber därför för alla som **inte** har ett avtal på redan genomförd inglasning att kontakta Förvaltaren.

Trädplantering

Lönnarna vid parkeringen på gård 3 har nu sågats ner och ersätts med paradisäppelträd, som blir ca. 4-5 meter höga.

Bredband

Den 1 april 2002 höjde Bredbandsbolaget månadsavgiften till kr 295:-. Genom nytt avtal mellan Bredbandsbolaget och HSB har medlemmar i HSB fått kr 25:- lägre månadsavgift än andra anslutna användare.

I anslutningsavgiften kr 495:- (oförändrad) ingår CD-romskiva med drivrutiner. För nätverkskort och kabel kommer Bredbandsbolaget att debitera kr 895:- separat.

Gårdslokalerna

Förvaltaren har efter genomgång av gårdslokalerna tillsammans med Södra Roslagens Brandförsvaret fått rekommendation på vad som bör göras för att öka säkerheten vid en eventuell brand. Extra utgångar med branddörrar som utrymningsväg har tagits upp i lokaler med bara en dörr. Brandväggar har satts upp på två ställen i källargångar. Nödutgångsskyltar och brandvarnare har installerats i lokalerna och i något fall i källargången utanför.

Status gårdsupprustning

- Jungs Trädgårdsplanering har förberett och påbörjar plantering av nya buskar på gård 1 - 3 efter fasadrenoveringen.
- Arbetsgruppen kommer att ta kontakt med gårdsföreningarnas representanter för genomgång av vad som kommer att göras på deras gårdar.

Tvättstugeupprustning

Återstående 7 st tvättstugor (Mv 69, Mv 117, Mv 187, Mv 235, Mv 247 och Mv 291) renoveras med nya maskiner och målning av väggar under våren 2002. Meddelande sätts upp i respektive tvättstuga när arbetet påbörjas och beräknas vara klart.

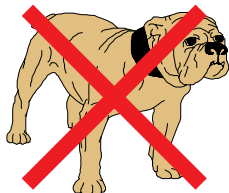
Torkskåp

Med början på gård 1 (Fåret) har byglar monterats på torkskåpsdörrarna. Torkskåpen i övriga tvättstugor kommer också att förses med byglar så att den som vill kan låsa in sin tvätt. Leverantören av nya torkskåp skall anmodas att redan från början sätta byglar för hänglås på dörrarna.

Gårdsföreningen Kalven

Vid ett möte den 24 mars 2002 i gårdsföreningen Kalven om föreningens framtid avgick sittande styrelse med omedelbar verkan.

Vi hoppas att några medlemmar är beredda att bilda en ny styrelse och i positiv anda samarbeta med Voltens styrelse.



Rastning av hundar

För allas vår trevnad vill vi återigen påpeka att det inte är tillåtet att rasta och låta hundar springa lösa inne på gårdarna.

TV-kanalerna - grundutbudet

I förra VoltenNytt angavs att ingen ändring skett i grundutbudet. När VoltenNytt redan lämnats för tryckning meddelade com hem att Euronews bytts ut mot **Discovery**.

Elkablar i motorvärmarrutttag

Vi vill återigen påminna om riskerna med att lämna kvar elkabeln i motorvärmarrutttaget när du åker från parkeringsplatsen. Det kan hända att barn skadas allvarligt under lek.

Telefonkataloger

Telefonkatalogerna för år 2002 har nyligen distribuerats och de som blivit liggande kvar i trapphusen har tagits bort. **Lägg inte dina gamla telefonkataloger i trapphusen.** Kasta dem i stället i pappersinsamlingen i grovsopphuset.

Voltens hemsida

Hemsidan öppnades igen den 25 februari och Informationsgruppen är nu i stort sett klar med uppdateringen av sidan. När det gäller en Anslagstavla på sidan, har styrelsen gjort den bedömningen att det inte finns tillräckliga resurser att ha en sådan och hänvisar till HSB Täby-Roslagens Anslagstavla. Den anslagstavlan används även av andra inom Täby-Roslagen. Adressen till Voltens hemsida är: www.hsb.se/tabyroslagen/volten

Nytt telefonnummer och ny besöksadress - Riksbyggen

Från den 11 februari 2002 har Riksbyggens telefonväxel ändrat nummer till 08-602 36 00 och besöksadressen är numera Ostmästargränd 8 A, Årsta Park. Postadress och faxnummer är samma som tidigare, dvs Box 9051, 102 71 Stockholm resp 08-668 35 74. **Nytt faxnummer till Felanmälan: 08-602 37 93.**

Arbetsgruppen för VoltenNytt:

Margareta Grahn, Marja-Leena Gustavsson, Kerstin Nylander

Kontaktinformation

Vicevärdskontoret:

Marknadsvägen 139 (ingång från gatan)

Telefon: 08-473 01 37

Fax: 08-473 01 38

Förvaltare:

Bernt Stensäll, Riksbyggen

e-mail bernt.stensell@riksbyggen.se

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: 020-84 00 20

Fax: 08-602 37 93

e-mail felan.stockholm@riksbyggen.se

Akuta fel utanför kontorstid: 08-657 77 20

Bredbandsbolaget 020-71 00 70

TV-antenn: com hem 020-55 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:

Ingalill Sjö Säkrast 09.30 - 11.15 och
12.30 - 13.30

Telefon: 08-602 36 00

e-mail ingalill.sjo@riksbyggen.se

Felparkering

PBB Parkeringstjänst 08-550 300 30

Styrelsen:

Ordförande

Heimo Auer 08-758 45 98

Vice ordförande

Bore Dahlberg 08-792 34 31

Sekreterare

Margareta Grahn 08-758 45 79

Ledamöter

Kurt Bergström 0708-765 605

Marja-Leena Gustavsson 08-768 25 04

Agneta Lindegren 08-758 43 45

Lili Norberg 08-758 18 54

Kerstin Nylander 08-792 02 85

Ulf Wahlberg (HSBs representant)

Suppleanter

Thomas Gustafsson 08-768 86 40

Jan-Erik Johansson 08-758 44 66

Ansvar för:

Ekonomi - Heimo Auer

Fastighetsunderhåll - Bore Dahlberg

Sophantering - Bore Dahlberg

Trafik/Yttermiljö - Agneta Lindegren

Information - Margareta Grahn