

God Jul och Gott Nytt År !



Foto: Åsa Hinndal-Anrin

Oförändrade månadsavgifter (hyror) och sänkta avgifter för bredband o TV

Styrelsen har nyligen avslutat budgetarbetet för 2022. Trots prishöjningar på tjänster som t.ex. el, värme, vatten- och avlopp, sophämtning kan vi glädjande meddela att månadsavgifterna blir oförändrade för 2022. Årsavgiften för bredband och TV kommer att sänkas med 432 kr per lägenhet.

I den av styrelsen beslutade budgeten för 2022 finns lägenhetsprojektet inkluderat. De större kostnaderna och intäkterna för detta är avtalade men det finns också viss osäkerhet när lägenheterna blir sålda och från och med när månadsavgifterna (hyrorna) kommer in till föreningen.

I budgeten har vi bedömt att ränteläget ligger på ungefär samma låga nivå som för närvarande. Under sommaren löper två lån ut på sammanlagt ca 27 miljoner varför en oförutsedd räntehöjning kan påverka oss negativt..

I budgeten finns inräknat en fastighetsbesiktning och framtagning av en ny 30 årig underhållsplan. Vidare har vi avtalat med Nabo om teknisk förvaltning.

Under året finns inräknat att genomföra stamspolning i alla våra avloppsstammar.

Det budgeterade resultatet för året slutar på + 820 000 kr.

Tänk på att stänga ballofixerna om du åker bort !

Vi vill påminna om att stänga av ballofixerna i lägenheten om du åker bort över helgerna och lägenheten därmed står tom.

Förra året drabbades vi av en större vattenskada i en av föreningens lägenheter. Därför genomförde styrelsen i varje lägenhet en kontroll av avstängningskranarna (ballofixerna) för inkommande kall- och varmvatten.

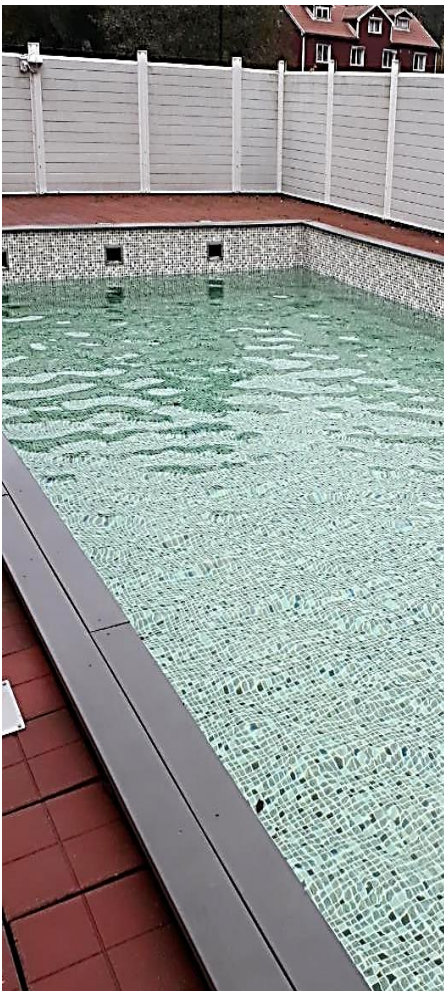
Stäng av ballofixerna om lägenheten kommer stå utan tillsyn under helgerna!

Glöm heller inte att öppna och stänga ballofixerna någon gång per år så riskerar de inte att fastna.

Poolen har fått ny liner i vackra färger

Efter att poolsäsongen var slut har Vallentuna Tak och Fog klätt in poolgolv- och väggar med ny mönstrad liner.

Under ett par veckor i september var poolen övertäckt för att renoveras. Den tidigare målarfärgen på betongen hade succesivt släppt varför det var tid för en renovering. Denna gång blev det montering av "pooliner", dvs en 1,5 mm polyesterarmerad duk som svetsades på plats. Duken heter Alkorplan 3000 Persia sand. När poolen är tom har den en beige ton medan när den kommer under vatten får den en blågrön ton.



Ny teknisk fastighetsförvaltare

Föreningen har tecknat avtal med NABO om teknisk fastighetsförvaltning. Den tekniska fastighetsförvaltaren skall bli genomföra tekniska besiktningar av fastigheten samt uppdatera underhållsplanen.

För närvarande är det styrelsen som utfört detta arbete. Genom att anlita en teknisk förvaltare ökar vi säkerheten i den långsiktiga förvaltningen av fastigheten och av de anläggningar som finns i fastigheten. Den tekniska förvaltaren kommer att succesivt avrapportera sitt arbete till styrelsen. Teknisk förvaltning är en annan tjänst än fastighetskötsel som Svefab utför.

Håkan har varit ute i "blåsväder"

När löven släppts på våra träd och buskar var det dags att samla upp löven inför vintern. I år genomfördes det med hjälp av en lövblåsare. Det var Håkan i styrelsen som åtagit sig arbetet med att hantera lövblåsare.

Resultatet blev rena och fina ytor där inte endast löven blåstes bort utan också grus och skräp. Håkan har fått beröm för att han gjort ett föredömligt arbete. Några medlemmar har också erbjudit sig att hjälpa till nästa höst när det åter är dags för en "blåsning".

Tyvärr har borttransporten av lövsäckarna blivit försenade pga sjukdom.



Fastighetsbesiktning och ny 30-årig underhållsplan

Under december genomförs en fastighetsbesiktning av en erfaren fastighetskonsult från Nabo. Resultatet från besiktningen kommer att ligga till grund för en ny flerårig underhållsplan. Genom underhållsplanen kommer föreningen att få en stabil grund för de avsättningar som behövs för framtida större investeringar, tex hissbyten, takbyten, stambyten etc.

Vi stänger föreningslokalerna den 1 december

För att hinna tömma föreningslokalerna i hus 26 innan ombyggnaden startar kommer båda lokalerna vara stängda från och med den 1 december.

Förberedelse för generationsväxling i styrelsen

Nuvarande styrelse har vid sidan om de traditionella styrelseuppgifterna åtagit sig en rad uppgifter av "operativ karaktär". De senaste åren har vi i styrelsen lagt ned ca 3 000 timmar per år på styrelsearbetet inkl operativa uppgifter. Vi tror inte att nästa generation är beredd att avsätta så mycket tid åt styrelsearbete varför vi startat ett projekt för att förbereda för en kommande generationsväxling.

Syftet med projektet är att välja bort eller köpa in tjänster för de operativa uppgifterna som inte kan väljas bort. Det första området vi fokuserar på är fastighetsförvaltningen. Det avtal som träffats med Nabo om en teknisk förvaltare kommer att avlasta styrelsen en rad operativa uppgifter samt tillföra föreningen teknisk fastighetskompetens.

Avgift för andrahands uthyrning

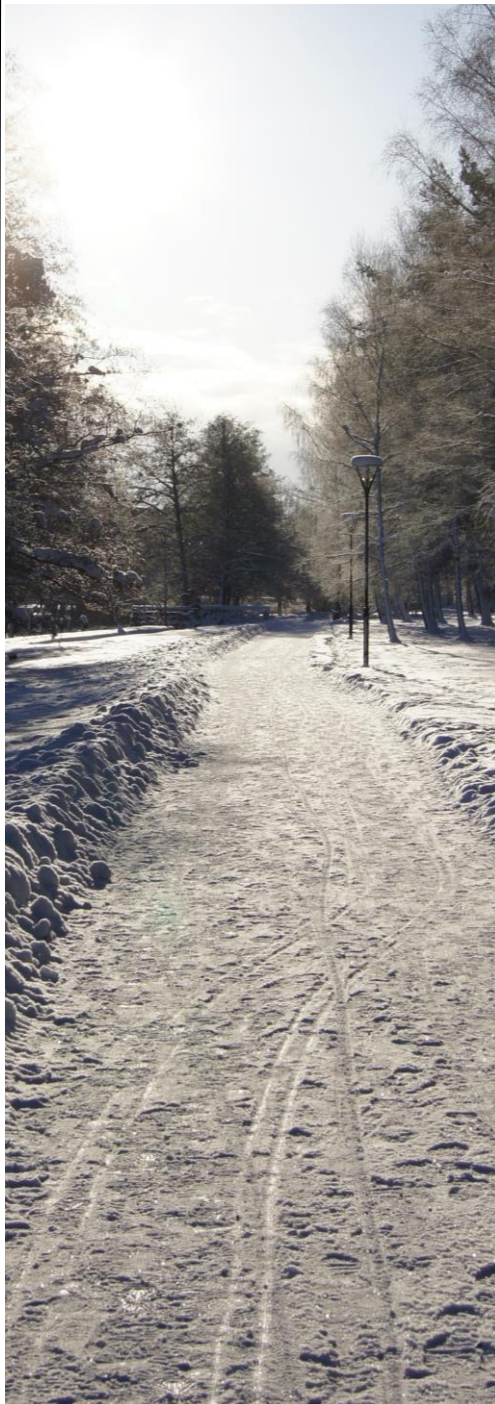
Från den 1 januari kommer en avgift att tas ut för dem som hyr ut sin lägenhet i andra hand.

Av föreningens stadgar (paragraf 9) ger styrelsen rätt att fatta beslut om att ta ut en avgift vid uthyrning i andra hand. Årsavgiften är 10 % av ett prisbasbelopp, vilket fn är 47 600 kr, dvs 4 760 kr. Avgiften kommer att debiteras som ett månadsbelopp på medlemmens avgiftsavi från SBC.

Lägenhetsprojektet

För närvarande pågår två huvudaktiviteter i projektet. Styrelsen arbetar med att tömma lokalerna på inventarier. Byggbolaget DNA Bygg arbetar med en genomförandeplan för ombyggnaden.

Tömningen av lokalerna innebär att de inventarier som kan användas i de nya lokalerna lagras i tillfälliga förråd. Övrigt försöker vi sälja / ge bort eller lämna till återvinning.



DNAs ombyggnadsprojekt planeras starta i vecka 2 (10 – 14 jan) och beräknas avslutas senast i va 26 (11-15 juli). Arbetet kommer ske växelvis mellan hus 18 och 26. På gräsmattan mot kanalen kommer det när rivning pågår att ställas upp kärl för byggavfall. Buller kommer mest förekomma under den inledande rivningsfasen men det kommer även senare under ombyggnaden att förekomma byggljud från lokalerna. Avisering kommer ske när det är avstängningar av vatten, avlopp och el.

När alla mellanväggar är på plats har DNA lovat genomföra en förhandsvisning av lokalerna.

Ekonomiska effekter av de utdragna rättsprocesserna

När rättsprocesserna nu är avslutade har medlemmar efterfrågat information om de ekonomiska effekterna för föreningen.

Föreningen har använt en jurist för stöd med att skriva inlagor samt att företräda föreningen i domstolarna, sammantaget har detta kostat 73 Tkr. Den största förlustposten är uteblivna avgifter (hyra) för de nya lägenheterna, intäktsbortfallet är beräknat till 247 Tkr. Ytterligare en kostnad är den ränta vi fått betala på det engångsbelopp vi skulle fått in från byggfirman, räntekostnaden uppgår till 46 Tkr. Räknar vi samman de direkta kostnaderna och de uteblivna intäkterna slutar summan på 366 000 kr. Härtill har styrelsen lagt ner hundratals timmar av ideellt (gratis) arbete.

Styrelsen 2021 – (2022)



Lennart Olausson, Kanalvägen 24, Ordförande

Ansvarsområde; Övergripande planering o uppföljning, upphandlingar, flerårsplan, budget, bokslut, årsredovisning, hemsidan, medlemsblad, grupp-sms, kontakter med medlemmar, myndigheter, SBC, m fl
Tel: 073-599 40 43. lennart@olausson.one



Anders Bergsfält, Kanalvägen 18 A, Ledamot

Ansvarsområde; Ekonomi, avtalsfrågor, utredningar, strategifrågor, intern controller, upphandlingar, allmän administration Tel: 070-549 58 99.
ab.aoc@telia.com



Birgitta Jillestam, Kanalvägen 26 D, Ledamot

Ansvarsområde: Sekreterare, Pool- och uthyrningsansvarig (lokaler, pool och parkeringar).
Handkassan och Swish Tel: 0762-27 49 35.
togittan@bredband.net



Mats Andersson, Kanalvägen 28, Ledamot

Ansvarsområde: Fastigheten Runö 7:161 och 7:34.
Löpande drift av ute och innemiljön. Rep. och ombyggnader. Entreprenörskontakter. Tel: 070-307 58 45.
mats.andersson@franstan.se



Erik Koppe, Kanalvägen 24, Suppleant

Ansvarsområde: Utredningar, upphandlingar och strategifrågor.
Tel 070-899 47 77.
erik.koppe56@gmail.com



Håkan Kring, Kanalvägen 22, Suppleant

Ansvarsområde: Fastigheten Runö 7:161 och 7:34 (inne- o utemiljön) Underhåll och reparationer.
Tel 070-862 70 33
hakankring55@gmail.com

Åsa Hinndal-Anrin, Kanalvägen 20, Ledamot

*Har av personliga skäl av sagt sig uppdraget i styrelsen.
Åsas ansvarsområden övertas av Lennart Olausson.*

Glöm inte kolla batterier i brandvarnarna!

Inför advent och julhelgerna vill vi skingra mörkret med många levande ljus i våra hem. Tyvärr vet vi att det är vid denna tid då vi oftast drabbas av bränder i hemmen. Vi vill därför påminna om att kontrollera och vid behov byta ut batterierna i brandvarnarna.

Det måste finnas brandvarnare i samtliga lägenheter, brandförsvaret rekommenderar att vi har en i varje rum.

Det är ditt eget ansvar att två till tre gånger om året kontrollera att brandvarnaren fungerar.



Vi vill avslutningsvis passa på att tacka för ett gott samarbete under det gångna året och samtidigt tillönska en riktigt

**God Jul
och ett
Gott Nytt År!**

Valberedning

Valberedningen består av:

Claes Rabenius, Kanalvägen 24, sammankallande: Tel: 070-827 66 11
claes@rabenius.com

Birgitta Jillestam, Kanalvägen 26 D, Tel: 0762-27 49 35
togittan@bredband.net