

BRF STAREN 1

BOENDEINFORMATION – MAJ 2020

Bokslut, årsberättelse och stämma

Årets stämma är ju flyttad till 29 juni i hopp om bättre förhållanden. Från och med 15 april finns en tillfällig lag som underlättar för företag och föreningar att hålla sin stämma inom den lagstadgade tiden. En stämma skall hållas inom sex månader från räkenskapsårets utgång, för vår del innebär det att stämman ska hållas senast sista juni. Den tillfälliga lagen gör det möjligt att nyttja fullmakter i större utsträckning. Normalt får en medlem rösta för en annan medlem genom fullmakt. Den temporära lagen gör det nu möjligt för styrelsen att godkänna att en medlem eller annan person får rösta för fler medlemmar med fullmakt. Det finns också möjlighet att genomföra poströstning och att hålla digital stämma. Vilka av dessa möjligheter vi kommer använda oss av meddelas i samband med kallelsen till stämman.

Redan nu kan du kan du läsa och/eller ladda hem årsredovisningen från vår web, www.staren1.se. Har du inte möjlighet till detta kan du höra av dig till styrelsen, info@staren1.se, så ordnar vi en papperskopia till din brevlåda.

När du läser årsredovisningen kan du se att resultatet blev något bättre än förväntat och budgeterat. Bidragande orsaker till detta är den varma sommaren och milda hösten som höll energikostnaden på en

bättre nivå. 2020 kommer att bli mer intressant eftersom vi har haft en otroligt mild vinter och därmed lägre uppvärmningskostnader och minimalt vinterunderhåll. Vi kommer också att få ett väsentligt bidrag från våra solceller då de kan bidra med el under hela året. Redan nu i april har vi nästan samma elproduktion som i augusti förra året och mars var nästan lika bra som september. Vi hoppas på en solig vår och sommar så blir det här jättebra.

Kommande underhållsarbeten.

Som vanligt kommer det att ske några underhållsarbeten under sommaren.

Balkonger

Ett av arbeten berör enbart de gula husen. På många av balkongerna finns det större och mindre frostsador i betongen. Dessa måste åtgärdas innan det blir för komplicerat att reparera och risk för personsador. Arbetet görs sannolikt från rullställning utifrån men du kommer att behöva tömma balkongen från de grejor du har där. Upphandling av arbetet pågår för närvarande och du som bor i gula husen kommer att få mer detaljerad information och tidsplan när vi avtalat med entreprenör och planerat arbetet.

IMD (= Individuell Mätning och Debitering)

Det andra underhållsarbetet berör samtliga boende. Vi har nu haft vårt IMD-

system i drift i elva år. Efter denna tid börjar batterierna i alla mätare att nå sin maximala livslängd, samtidigt som alla vattenmätare måste kalibreras om för att vara godkända för debitering. Vi passar då på att uppgradera hela IMD-systemet. I de grå husen kommer vi installera en energimätare för varje lägenhet i stället för de radiatormätare som för närvarande används. Detta byte kommer också att säkerställa mätdatainsamlingen bättre än tidigare. Installationen görs i kulverten under husen men man måste ändå komma in i lägenheterna för att lufta elementen när det är installerat och klart. Tyvärr kan vi inte installera energimätare i de gula husen på grund av värmesystemets konstruktion. I de gula husen kommer därför alla radiatormätare bytas ut och man måste då komma in i varje lägenhet. Detta kommer dock att ske senare då vi måste vänta på den nya typen av mätare. I de gula husen har vi inte heller problem med insamling av mätdata på samma sätt som i de grå husen.

Vattenmätarna är placerade i en kulvert under de grå husen och i källarna i de gula husen. I gula husen sitter många mätare inne i förråden varför du kommer att behöva göra plats så att installatören kommer åt.

Ett nytt kommunikationssystem för insamling av mätdata installeras också.

Alla IMD-arbeten påbörjas preliminärt 25 maj och ska vara slutförda senast sista augusti eftersom vi börjar mäta värme i september. I samband med installationerna kommer kortare stopp i varmvattnet att förekomma. När det närmar sig kommer vi att presentera en tidsplan för när respektive lägenhet berörs.

Målning

Under sommaren är det planerat att måla plåtdetaljer på de gula husens tak. Arbetet kommer inte att påverka dig som boende mer än att det är folk på taket.

Trädgård och uteplats

När sommaren nu kommer börjar också byggandet på uteplatser. Vi vill därför påminna om att om du gör förändringar som att bygga terrassgolv så ska du skicka in en ansökan om förändring lägenhet till Storholmen. Blankett finns på vår web, www.staren1.se. Varför måste du göra detta? Jo, uteplatsen ingår inte i bostadsrätten eller hyresrätten utan du disponerar den för rabatter, sommarmöbler och annat. Föreningen har dock underhållsansvar för allt som inte ingår i bostadsrätten eller hyresrätten och då vill vi försäkra oss om att det inte görs installationer som påverkar byggnaden och orsakar problem med underhåll. I och med att husen är klassificerade som flerfamiljshus så kan man inte heller göra vad som helst utan bygglov. Det är ytterligare en anledning till varför föreningen måste veta vad du tänker göra.

Annat som brukar blir aktuellt varje sommar är studs mattor. En studs matta är ett lekredskap och om det placeras på föreningens mark så gäller särskilda myndighetsregler, som att den ska säkerhetsmässigt besiktigas av behörig besiktningsman och det ska skyltas upp enligt särskilda regler. Av den anledningen är det inte tillåtet att placera studs mattor på gräsmattan. Däremot får du ha en mindre studs matta på din uteplats. Uteplatsen disponerar du som boende genom en nyttjanderätt vilket innebär att du är ansvarig för den.

En annan ganska vanlig sak som en del vill ha är ett partytält på uteplatsen. Det går alldeles utmärkt att sätta upp så länge som det är en temporär installation. I samtal med Stockholms stads bygglovsavdelning så säger man att temporär uppställning är under t ex sommarmånaderna, ca tre månader. Därefter måste tältet monteras ned. I annat fall krävs bygglov för tältet då det betraktas som fast installation. Detta gäller både bostads- och hyresrätter.

För att få mer information om vad du får och ska göra, respektive vad föreningens åtagande är, så kan du läsa vår handbok. Om du inte hittar din handbok så kan du hitta den på föreningens web, www.staren1.se.

Inbrott

Vi hade för ett tag sedan ett inbrott i ett av förråden i en carport. Tänk på att alltid se till att grindarna i carportarna stängs. Vi har mycket spring av obehöriga och risken för inbrott i förråden ökar då man kan ta tillflykt genom grindarna. De ska vara stängda såväl dag- som nattetid.

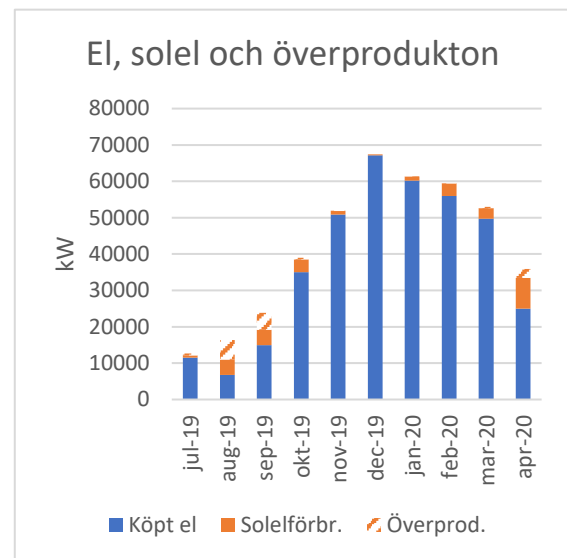
Postlådor

Vi har nu kommit överens med Postnord angående placeringen av postlådor. Det blir som beskrevs i förra boendeinfo. Arbetet kommer påbörjas under sommaren med gjutning av fundament för postlådorna. Därefter monteras lådan som blir en paketpostlåda som heter Flexbox Karl, svart till färgen. Då postlådan i de flesta fallen är placerad nära entréerna har en svart låda valts. Dels för att den inte ska bli för dominerande, dels för att den ska harmonisera med de svarta stuprören och de svarta räcken som finns vid många entréer. Postlådorna kommer i början att vara förseglade och beräknas kunna tas i

bruk efter sommaren när vi hunnit administrera nycklar och meddelat Postnord att allt är på plats.

Solceller

Våra solceller fungerar utmärkt och levererar el för att driva bergvärmeanläggningen. I diagrammet nedan kan du se vår energiförbrukning under ett antal månader sedan vi startade med solceller. Du kan också se hur mycket vi har överproducerat och sålt tillbaka till Fortum.



Som synes hade vi överproduktion i augusti 2019, som var större än den mängd el som föreningen köpt från Fortum. Det är tyvärr så att vi behöver el även när solen inte skiner och överproduktionen sker mitt på dagen när solen är som bäst.

Vi återkommer efter sommaren med en uppdatering för att visa hur månaderna maj-augusti har fördelat sig.

Biluppställningsplatser

Då vår städdag ställdes in denna vår så har vi inte haft någon organiserad städning av carportar och uppställningsplatser. För att det inte ska bli alltför skräpigt med löv och grus så är vi tacksamma om du ändå kan ta en sopkvast och sopa rent.

Glöm inte att varje bil som är parkerad på en plats ska ha ett parkeringstillstånd synligt i framrutan. Har du tappat bort ditt parkeringstillstånd, meddela styrelsen på info@staren1.se så ordnar vi ett nytt. Avsaknad av parkeringstillstånd eller bil uppställd på ej markerad plats kan kosta dig 850 kr i kontrollavgift.

Kommande styrelsemöten

1 juni (digitalt möte)

29 juni Årsstämma och konstituerande styrelsemöte

På grund av coronapandemin håller styrelsen digitala möten tills vidare. Därför kan du inte besöka oss på expeditionen som brukligt mellan 18.30-19.00 vid dessa tillfällen. Kontakta styrelsen per mail i stället, styrelsen@staren1.se. Personliga mailadresser till styrelsemedlemmar hittar du på www.staren1.se.

Styrelsen vill önska alla boende en trevlig sommar med hopp om att coronapandemin inte ska begränsa våra liv allt för mycket.