

BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – NOVEMBER 2012

Inför årets slut

Nu i november pågår budgetarbetet för 2013 i styrelsen. Arbetet är ännu inte klart och vi vet inte ännu om eller hur det kommer att påverka avgifterna för 2013. Du kan bli läsa lite mer om vad som händer på annan plats i Månadsinformatjonen.

Vi hade en städdag för några veckor sedan. Trots det dåliga vädret var det ett 20-tal tappra som kämpade på i regnet för att lite senare njuta av korb och kaffe. Det kan vara svårt att planera arbetena då vi aldrig vet om det kommer 20 eller 50 personer. Styrelsen tittar därför på ett förslag inför årsstämman, som innebär att det blir obligatoriskt att delta i minst en städdag per år och gör man inte det så får man betala en slant. Detta är ett ganska vanligt tillvägagångssätt i många föreningar och samfälligheter. Vi kommer att återkomma till detta.

IMD har nu startat. Tyvärr har Minol problem med att få igång radiatormätarna i de gula husen. Detta gör att vi inte kan fördela värmekostnaderna efter varje lägenhets förbrukning för oktober och november månad. För dessa månader kommer vi istället att debitera den totalt förbrukade värmen fördelat per kvm. Det innebär att hänsyn till eventuell besparing du gjort inte påverkar debiteringen. Varmvattendebiteringen påverkas inte av detta och där kommer debitering att ske efter enskild förbrukning.

Hur har det gått?

Under oktober månad har föreningens total varmvattenförbrukning minskat från 14 m³/dag till 10 m³/dag vilket är en minskning med 28%. Helt enligt plan.

Det finns väldigt många som nu under oktober månad visat en betydligt lägre förbrukning än den schablon fördelning som tidigare varit grund för avgiften. Många hushåll ligger också omkring eller strax över schablonförbrukningen. Dock finns det också ett antal med extremt hög förbrukning som nu kommer att få en betydligt ökad kostnad för sin varmvattenförbrukning. Allt påverkas naturligtvis av familjesammansättning och beteendemönster. Badar jag istället för att duscha? Diskar jag under rinnande kran? Har jag diskmaskin kopplad till varmvatten (inte tillåtet)?

Har man hög förbrukning kan det vara på sin plats att se över sin orsak till detta.

Tillsammans med detta månadsblad får du som bostadsrättsinnehavare också en individuell uppgift om din varmvattenförbrukning och kostnad för oktober att jämföra med schablonfördelningen. Beräkningarna är preliminära och kan avvika något från den slutliga debiteringen (beror på avläsningstidpunkten). Tyvärr saknar vi några lägenheters värden p g a problem att få alla mätares värden överförda trådlöst (arbete pågår för att rätta till). Mätvärdena finns i mätarna och kommer att redovisas senare. För dig som vi saknar mätvärde för, saknas också den individuella uppgiften. Är du hyresgäst så redovisas inte de individuella värdena förrän överenskommelse om IMD gjorts med hyresgästföreningen.

Tillsammans med Månadsinformatjonen får du som bostadsrättsinnehavare också, separat, inloggningsuppgifter till Minoweb, där du över internet kan följa din förbrukning. De värden som visas för värme ska du bortse ifrån då Minol har problem med ett antal radiatormätare, som nämnts tidigare.

Priser för 2013



Fortum höjer från och med januari priserna för fjärrvärme med 2,2% i genomsnitt. För oss boende innebär det att våra kostnader för värme och varmvatten ökar något. I nedanstående tabell kan du se vad priset är för respektive månad och även jämföra med nuvarande pris för 2012. För varmvattnet är ökningen marginell per m³, men för värmen kommer den att bli mer synbar när det är dags att betala

	Varmvatten kr/m ³		Värme kr/ MWh	
	2012	2013	2012	2013
jan	62,53	63,75	873,75	892,50
feb	62,53	63,75	873,75	892,50
mars	62,53	63,75	873,75	892,50
april	43,02	43,84	573,75	586,25
maj	28,39	28,88	348,75	356,25
juni	28,39	28,88	348,75	356,25
juli	28,39	28,88	348,75	356,25
aug	28,39	28,88	348,75	356,25
sep	28,39	28,88	348,75	356,25
okt	43,02	43,84	573,75	586,25
nov	43,02	43,84	573,75	586,25
dec	62,53	63,75	873,75	892,50

Föreningens lån och bankernas räntor



Styrelsen har sedan början av oktober arbetat med att hitta en bättre finansiering för våra lån. De som ibland läser ekonomisidorna i dagstidningarna har kunnat följa debatten om bankernas avkastningskrav för aktieägarna och det kapitaltäckningskrav som ställs av Riksbanken för att minska risken på grund av den ekonomiska oron i Europa. Kapitaltäckningsreglerna handlar främst om hur mycket kapital banker ska ha för att

täcka sina risker, det vill säga risk för förlust i samband med utlåning och övrig verksamhet.

Så här ser Riksbankens pressinformation ut per 2011-11-25:

Högre kapitaltäckningskrav för de stora svenska bankgrupperna

Riksbanken anser att högre kapitaltäckningskrav bör ställas på de fyra svenska bankgrupperna Handelsbanken, Nordea, SEB och Swedbank. Med användande av definitionerna i Basel III-regelverket anser Riksbanken att kravet för kärnprimärkapitalet bör uppgå till 10 procent av riskvägda tillgångar den första januari 2013 och 12 procent den första januari 2015. Dessa nivåer inkluderar den så kallade kapitalkonserveringsbufferten på 2,5 procent, men inte den så kallade kontrycksliska bufferten. De föreslagna högre kraven minskar systemrisken i det svenska finansiella systemet och ökar förtroendet för det svenska bankväsendet. De svenska bankgrupperna har goda förutsättningar att klara dessa högre krav på kärnprimärkapitalet. Denna PM utgör en bakgrund till Riksbankens ställningstaganden om nya kapitalkrav på svenska banker.

Kraven på de svenska storbankerna är högre än för många andra länders banker då Sverige har en förhållandevis hög utlåning.

Effekten av kapitaltäckningskravet har inte framgått förrän de nya villkoren för lånetagarna delgivits.

För vår del resulterar detta i att vår bank, Nordea, höjer räntemarginalen kraftigt. Riksbankens krav är att kärnprimärkapitalet bör uppgå till 10% av de riskvägda tillgångarna per den 1/1 2013 och 12% 2015. Det är mycket pengar som Nordea och andra banker ska ta in. För många av bankerna är det tio procentiga kravet redan uppfyllt varför vi ser de höjda räntemarginalerna mer som en möjlighet för banken att öka avkastningen och nå upp till 15% avkastningskrav som många banker har. Vi tycker det är fel att bankerna lastar över detta på bostadsrättsföreningar som oss, då det slår direkt på den boendes boendekostnad. I vårt fall skulle de höjda räntemarginalerna kräva en höjning av månadsavgiften med ca 450 kr per månad i genomsnitt.

Med ovanstående bakgrund har styrelsen beslutat att byta bank. Som förening betraktas vi som en medelstor förening med ett bra fastighetsbestånd och är därför intressant för flera finansörer. Styrelsen har gjort förfrågningar och tagit in offerter från ett antal banker. Valet har fallit på SBAB som gett oss en bra offert och beviljat oss nya lån för att lösa de lån och räntederivat vi har hos Nordea. Arbetet pågår nu med att flytta lånen till SBAB och det kommer att vara klart inom några veckor.

Det nu förestående bytet av bank innebär inte att vi kommer undan kapitaltäckningskraven men vår kostnad för lånen blir mindre än med det förslag vi fick från Nordea. Hur det kommer att påverka avgiften är ännu inte klart då det ska sammanvägas med andra utgifter för 2013. Budgetarbetet för 2013 pågår just nu och styrelsen

återkommer senare med information om nästa års avgifter.

Vi avslutar i och med detta vårt engagemang med Nordea. Nordea har varit en mycket bra partner i samband med utbildningen och vi har haft bra villkor och samarbete, men Nordeas höjda räntemarginal och dess krav på höjd avkastning gör att det inte är ekonomiskt försvarbart för föreningen att ha lånen hos Nordea när vi kan få bättre möjligheter med annan samarbetspartner

Tvättstugan



På städdagen passade vi på att ändra lite i tvättstugan så det blir lite lättare att hållan rent. Luddlådan som tidigare varit placerad bakom ena tvättmaskin har flyttats till golvbrunnen under tvätthon. Luddlådan blir nu mycket lättare att komma åt och göra ren i samband med att du avslutar tvättpasset. Tvättmaskinerna har också flyttats närmare väggen och skapat lite bättre utrymme mellan torkskåp och maskinerna.

Vi vill passa på att påminna om användningen av tvättstugan. Vid tvättpassets slut ska tvättmaskinerna vara tömda och rengjorda så att nästa tvättare kan påbörja sin tvättning utan att behöva plocka ut din tvätt och göra rent maskinerna. Torktummlare och torkskåp disponerar du ytterligare 30 minuter efter ditt tvättpass. Glöm inte att göra rent torktummlaren och torkskåpets filter efter användning. Torkskåpets filter brukar glömmas av många tyvärr. Dörrmattan till tvättstugan ska vara placerad innanför dörren, inte på farstubrön där den blir blöt av regn och senare snö.

Vattenutkastet på de grå husen



På de grå husens gavelfasader finns ett vattenutkast infällt i väggen. Vissa av dessa är låsta, någon saknar lucka och några är olåsta. Vi har nu fått problem med fruktskada då det blivit vått av droppande vatten i infällningen eller att det spolats i kran utan tillkopplad slang. Självrisken för en sådan här vattenskada är 88.000 kr !! Kostnaden att åtgärda

nuvarande skada beräknas understiga självrisken men blir ändå en avsevärd kostnad. Vi kommer nu att påbörja arbete med att förbättra avrinning samt laga eventuellt läckage. Samtidigt kommer samtliga vattenkast att låsas. Vi ska senare fundera på hur vi ska göra vattenutkastet tillgängliga på säkert sätt inför vår och sommar.

Att bygga om, ändra ventilation och rör.



För de flesta ombyggnader du gör i bostaden, behöver du inte styrelsen tillstånd. Men för vissa ombyggnader finns det byggregler och där måste du ha styrelsens godkännande. Det är framförallt när ändringar görs på sådant som föreningen har ansvar för. Följande är exempel på vad du inte får göra utan styrelsens godkännande:

Ventilation.



Du får inte förändra ventilationen i huset. Det innebär att ventiler, t ex i kök, inte får byggas in eller sättas igen. Du får inte heller montera in köksfläkt kopplad till imkanalen så att ventilationen förändras genom ökat eller minskat ventilationsflöde. I de grå husen måste du vara överens med din granne ifall er ventilation använder samma skorsten. Om du bor i de gula husen så kan du endast byta ventilations/fläkt kåpa över spisen mot vissa modeller. Detta för att ventilationskåpan styr takfläkten och all ventilation i din lägenhet. Förteckning över godkända modeller kan du få från styrelsen eller maila till info@staren1.se.

Värme och radiatorer.



Det är absolut förbjudet att koppla bort en radiator, om så tillfälligt. Anledningen är risken för att tömma hela värmesystemet på vatten. Vattnet i värmesystemet ska vara s k dött vatten (vatten utan syre) för att rör inte ska korrodera och radiatorer sättas igen. Sedan vi fick vår egen undercentral har det tyvärr hänt fem gånger att värmesystemet tömts p

g a några ambitiösa gör-det-själv byggare eller okunniga hantverkare. För att återställa vattenmängden i systemet vi varit tvungna att fulla på med vanligt kranvatten, vilket går bra i mindre mängder utan att skada.

Värmesystemet och även radiatorerna är föreningens ansvar liksom kostnader för att åtgärda misstag som görs. Då några boende försökt göra avstängning själva, kommer vi inom kort att förse alla nedstigningsbrunnar till kulverterna i de grå husen med nya lås så att ingen kan gå ned och försöka stänga av vatten och värme utan vår kontroll. Arbeten kommer bara att få utföras av anvisad underleverantör i fortsättningsvis.

Då vi nu inte har dött vatten längre i värmesystemet så har vi börjat få korrosionsutfällningar i värmesystemet. Det innebär en förhöjd risk för igensättning av radiatorer samt ett betydligt högre slitage på hela värmesystemet. Under vintern kommer vi därför att montera in utrustning i undercentralen för att återskapa dött vatten i systemet. Detta blir tyvärr en onödig utgift för oss.

Vatten och avlopp.



Föreningen ansvarar för tappvatten och avlopp fram till din lägenhet. I princip kan man säga att ditt ansvar som boende börjar där rören går igenom vägg, golv eller tak. När det gäller avloppsstammarna så betraktas de som tillhörande lägenheten från den punkt där de går ihop med annan stamm från annan lägenhet eller huvudstam. Det innebär att du är ansvarig för stopp i avloppet och underhåll av stammen fram till den punkt där det går ihop med annan stam. Behöver du åtgärda stamm, t ex när du bygger om ditt kök, så måste du ändå ha styrelsens godkännande om det påverkar anslutningen mot huvudstammen

Borring för ventilation och ny radonmätning



Arbetet med att borra upp för bättre ventilation i de grå husen är försenat. Arbetet per lägenhet tar längre tid än vi uppskattat. Vi upphandlar för närvarande arbetet från externa leverantörer som ska slutföra

arbetet innan året är slut. Inför radonmätningen i vinter ska allt vara klart med borring, luftflödesmätning och ett par fläktbyten.

Den nya radonmätningen är planerad att starta 12-13 januari och pågå i två månader. Reglerna för ommätning är att man ska mäta i lägenhet som har för högt radonvärde och de lägenheter som gränsar till den. Det innebär att vi även kommer att mäta i vissa lägenheter som redan har godkända värden. Radonpuckarna kommer att delas ut i samband med starten av mätningen. Om du kommer att vara bortrest i samband med starten så meddela oss på info@staren1.se så vi kan planera annan mätperiod för dig.

Inbrottssäsong

Under hösten när det är mörkt sker många inbrott.



I våra hus går objudna gäster gärna in från trädgårdssidan. Hjälp varandra genom att vara uppmärksam, peta ned tidningen och reklam i brevlådan. Tala om för din granne när du är bortrest så blir det lite extra uppmärksamhet. Ser du okända personer så kan det hjälpa att bara visa sig för att de ska söka efter annat objekt.

Föreningens expedition



Expeditionen är stängd följande datum under jul- och nyårshelgen:
Måndag 24/12 Stängt
Måndag 31/12 Stängt

Ledigt förråd

Vi har ett ledigt källarförråd i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar.

Styrelsemöten



Kommande ordinarie styrelsemöten äger rum 2 december, 13 januari, 3 mars och 7 april.