

# BRF STAREN 1

MÅNADSINFORMATION – DECEMBER 2012

---

## Inför 2013

Styrelsen har nu slutfört och fastställt budgeten för 2013. Målsättningen med budgeten är att få en sund ekonomi i föreningen. Våra driftkostnader ska betalas fullt ut med intäkterna från avgifter och hyror. Som vi berättat tidigare så har vi placerat om våra lån från Nordea till SBAB. Detta innebär att vi förtidsinlöste de räntederivat som vi haft som en del av vår finansiering. Kostnaderna för räntederivatet ska egentligen falla ut under respektive år under derivatets löptid. Genom förtidsinlösen kommer nu hela den resterande kostnaden för räntederivatet att belasta verksamheten för 2012 och därmed kommer det att orsaka en kraftig förlust i bokslutet för 2012.

Kostnaden för förtidsinlösen av räntederivatet uppgår till ca 4,6 miljoner kronor som föreningen har lånat upp från SBAB. Förtidsinlösenbeloppet kommer att belasta årets resultat som en extraordinär kostnad. Beloppet kommer föreningen att amortera under de kommande 7-8 åren. I och med det så kommer den ackumulerade förlusten att "arbetas bort" genom den vinst föreningen kommer att göra genom att räntekostnader minskar tack vare omplaceringen av lånen till SBAB.

Ovanstående transaktioner och tillvägagångssätt har gjort det möjligt för föreningen att, så gott som helt, undvika effekten av den höjda räntemarginal som Nordea ville ta ut på våra lån.

Det onda med ovanstående är, förutom engångsförlusten, att föreningens belåningsgrad tillfälligt ökar något. Det positiva är att föreningen kommer att visa en bra vinst de kommande åren vilket är bra ur värdesynpunkt.

### Avgiften för 2013

Föreningens driftkostnader betalas med intäkterna från avgifter och hyror. Kostnaderna, förutom räntorna, regleras ofta genom så kallade indexuppräkningsavtal för att man ska slippa omförhandlingar varje år av leverantörsavtalen. De kostnader som indexuppräknas är bland annat förvaltningskostnader, markskötsel, snöröjning, sophämtning, kabel tv med mera. Andra kostnader som ökar är framförallt reparationer och energi (den del av energikostnaden som inte betalas via IMD).

Styrelsen har för 2013 beslutat att höja avgiften med 1,8% (jämfört med ca 10% om vi inte hade förändrat föreningens lån). Den nu beslutade höjningen om 1,8% täcker behovet av kompensation för kostnadsökningarna och det som behövs för att generera den vinst vi behöver göra under 2013 för balansera den ackumulerade förlusten de kommande åren.

Den nya avgiften gäller från januari och kommer på de avier som skicka ut nu i december.

För våra hyresgäster har föreningen lämnat in begäran till hyresgästföreningen om ändring av hyran. Vi hoppas denna gång att förhandlingar och överenskommelse ska kunna ske betydligt snabbare än tidigare så att vi undviker stora retroaktiva debiteringar.

---

### IMD

Vi har haft lite problem med att samla in alla mätvärden från radiatormätarna. Minol har under november arbetat med att säkerställa att alla mätare fungerar som de ska.

Insamlingen av mätdata ska ske dagligen och så har också skett för varmvatten i de flesta fall. Tyvärr har vi haft ett tiotal mätare som levererat mätvärden endast en gång per månad. Detta har gjort att för en del boende har värdena som finns på minoweb under månaden inte varit fullständiga med alla dagsvärden. Även detta har Minol arbetat

med att rätta till. Den totala månadsförbrukningen är dock korrekt redovisad.

Från och med december räknar vi med att förbrukningen av värme ska kunna debiteras efter var och ens verkliga förbrukning.

På januari månads avi kommer du att debiteras för din förbrukning av varmvatten under oktober och november. Du kommer också att debiteras för värme men då med motsvarande belopp som vi tidigare reducerat avgiften med för värme.

---

## Inbrott och grannsamverkan



Flera boende i föreningen har tyvärr drabbats av inbrott i sina hem. Med anledning av det lyftes frågan om grannsamverkan. Finns det något vi kan göra för att öka vår trygghet i föreningen?

### Vad är grannsamverkan?

Grannars samverkan och samarbete med lokal polis är en metod att minska det som kallas vardagsbrottsligheten. Inbrott i bostäder, bilar, förråd och andra utrymmen liksom skadegörelse är exempel på sådan brottslighet. Grannsamverkan har också betydelse för tryggheten i området. Det ökar självklart känslan av trygghet att veta att vi grannar bryr oss om varandra och varandras egendom.

Grannsamverkan har blivit ett begrepp i det brottsförebyggande arbetet och bygger på ett nära samarbete med polisen.

### Hur fungerar det?

Metoden är enkel. Genom nyfikenhet och engagemang kan vi tillsammans bryta igenom den anonymitet som inbrott, stölder och skadegörelse sker i skydd av. Mångas vaksamhet blir ett effektivt skydd och ett larmsystem, som reagerar på det okända - det som kan vara brott eller förberedelse till brott.

Grannsamverkan är ett sätt att lära sig mer, att bli mer medveten om hur brottsligheten kan se ut och vad man kan göra för att förebygga den. Därför har organisationen Samverkan mot brott utarbetat ett utbildningsmaterial för alla som vill engagera sig i Grannsamverkan.

Utöver utbildningen behöver vi utse kontaktombud. Det behövs ett kontaktombud per

10-12 hushåll som vill vara med i grannsamverkan. Vill man inte vara med behöver man naturligtvis inte det.

### Intresse?

Är du intresserad av att delta i grannsamverkan? Ta i så fall kontakt med styrelsen, antingen genom att skriva upp dig på en lista för intresseanmälan nere på föreningsexpeditionen eller genom att skicka mail till [martin@staren1.se](mailto:martin@staren1.se). Skriv "Grannsamverkan" i ärenderaden och ange namn, lägenhet/adress och telefonnummer samt om du kan tänka dig att vara kontaktombud. Det är bara en intresseanmälan och det går naturligtvis att tacka nej senare.

---

## Borrning för ventilation och ny radonmätning



Arbetet med att borra upp för bättre ventilation i de grå husen kommer att starta vecka 50 och beräknas pågå under två till tre veckor. Arbetet per lägenhet uppskattas till ca två timmar.

Arbetet kommer att utföras av Bygg & Samverkan AB (f d Aldrins Fastighetsservice) som tidigare utfört arbetet med värmerören i de grå husens badrum. Bygg & Samverkan kommer att avisera respektive boende ett par dagar innan man kommer för att borra. Vi beklagar att aviseringen kommer ganska tätt inpå besöket, men hoppas att alla med den korta varsel ändå kan ordna så att så att borringarna kan genomföras planenligt.

Under hösten har vi provborrat i några lägenheter och därefter gjort så kallad korttidsmätning av radon. Resultatet av korttidsmätningarna visar mycket bra resultat och vi har förhoppningar att de åtgärder vi nu gör ska vara tillräckliga för att säkerställa radonnivån.

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](mailto:info@staren1.se) så vi kan planera annan

mätperiod för dig. Då det vid tidigare mätningar visat sig att en del puckar placerats felaktigt, för nära vägg eller på golv, så kommer vi denna gång att försäkra oss om att varje puck placeras på korrekt sätt.

Under tiden som radonmätningen pågår är det mycket viktigt att ventiler som ska vara öppna är öppna. Likaså är det viktigt att frånluftsventilerna inte stängs till utan får behålla sin injustering som görs i samband med borringen.

---

## Har du byggt om eller planerar du ombyggnad av din lägenhet?

Ska du eller har du gjort någon större ombyggnad eller renovering så måste det anmälas till föreningen. Detta är mycket viktigt ur försäkringssynpunkt. Om olyckan är framme och någonting händer efter att du färdigställt ditt projekt, och det kan vara 1 eller 10 år efter att du blev färdig så är det viktigt att att kunna styrka arbetets utförande. Det absolut värsta som kan hända är ifall du renoverat badrummet och inte använt dig av en certifierad badrumsentreprenör.

När olyckan är framme och du eller föreningen inte kan visa upp dokument som visar att den som utfört arbetet har behörighet, så blir det problem med försäkringsbolagen som kan stå den boende mycket dyrt. Om arbetet anses bristfälligt utfört så blir självriskan dubbel, d v s 20 basbelopp. Idag motsvarar det ca 89.000 kronor. Denna självrisk kommer föreningen att kräva den boende på om det inte finns styrkt att arbetet utförts enligt reglerna för badrumsrenovering.

För att undvika en situation som denna finns det några enkla saker man som boende bör och ska göra:

1. Anmäl till föreningen din planerade ombyggnad eller renovering innan du påbörjar arbetet. Du får då råd och direktiv kring ditt projekt.
2. Om du renoverar våtutrymme som badrum måste du anlita certifierad och behörig entreprenör. Det är inte tillåtet att själv utföra arbetet om inte en behörig entreprenör besiktigar och utfärdar intyg om att arbetet är utfört enligt regler som finns för våtutrymmen.
3. Efter att projektet är slutfört ska du lämna en kopia på faktura eller annat dokument där det framgår att entreprenören är behörig. Denna kopia förvarar vi sedan tillsammans med övrig information vi har om din lägenhet.



Genom att följa dessa tre punkter har både du som boende och föreningen

garanterat sig mot framtida ekonomiska överraskningar.

Har du redan renoverat eller byggt om ditt badrum så vill vi att du i efterhand ger oss en kopia på det certifierade arbetet som utförts.

Glöm inte heller bort att kontrollera att du har bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. För att bo i föreningen så är det ett obligatoriskt krav med bostadsrättstillägg.

---

## Rensning av dagvattenbrunnar

Slamsugning av ett antal dagvattenbrunnar sker inom kort (om det inte redan är gjort när du läser detta). Det är brunnar utanför Rättar vigs väg 2 och 8 samt Starbovägen 8, 18, 28 och 38. Även brunnarna på carportinfarterna till grå husen på Rättar vigs väg kommer att rensas. Vi hoppas med detta att vi kan undvika en del oplanerade skridskobanor vid under vinter liksom mindre insjöar i samband med snösmältningen i vår.

---

## 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 om 6 m<sup>2</sup> i gula husen för uthyrning. Kontakta styrelsen om du vill ha mer plats för att förvara dina prylar.

---

## Styrelsemöten

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



**GOD JUL  
GOTT NYTT ÅR**



**ÖNSKAR STYRELSEN**

**Anders**

**Leif**

**Richard**

**Gunilla**

**Tobias**

**Jenny**

**Martin**

**Fredrik**