



Medlemsinformation 2008-12-19

Årgång 2008
Nummer 7

2008-12-19

Innehåll:

Året som gick
Höjning av
garagehyran
Bemanning
Kartonger, papper
Motioner
Föreningsekonomi
Information om
stamrening
Årsredovisning
P-platshyra
Fritidsaktiviteter
Personval vid stämma
Brandfaran juletid



Vi tillönskar alla
en riktigt

GOD

JUL!

ÅRET SOM GICK – FRAMTIDEN

Liksom ifjol vid denna tid kan konstateras att föreningens ekonomi aldrig varit starkare och stabilare än nu! På omstående sida finns en redogörelse för föreningens ekonomiska läge och information om månadsavgifterna för 2009. Det finansiella läget hade inte kunnat vara bättre, men mörka moln tornar upp sig vid horisonten. Föreningens besparingsmöjligheter är i stort sett uttömda och ökningen av den allmänna prisnivån tär hårt på föreningens köpkraft. Särskilt besvärande har höjningarna av de kommunala avgifterna och fjärrvärmens blivit.

Inom något eller några år ställs föreningen inför den största och mest kostsamma underhållsåtgärden i vår föreningshistoria – underhåll av avloppsstammarna. För de flesta bostadsrättsföreningar som genomfört något slags stamrening, så har detta resulterat i avsevärda höjningar av månadsavgifterna.

En av föreningens långsiktiga målsättningar gick i uppfyllelse vid utgången av år 2007, då föreningen löste det sista, kvarvarande lånet som belastade föreningens fastighet. Föreningen har därmed inte längre några lån och således heller inte några räntekostnader. Under de senaste åren har föreningen öronmärkt alla uppkomna överskott till fonden för yttre underhåll, som nu är välfylld. Detta sammantaget borgar för att framtida, nödvändiga underhållsåtgärder kan genomföras i enlighet med föreningens underhållsplanering.

Höjning av garagehyran!

Kostnaderna för föreningens garage skjuter i höjden! Det nya garagebygget kommer att kosta föreningen drygt 800 tkr. Under våren ska ett av de äldre garagen få ny fasadplåt och 2010 är det dags att byta garageportar på en del äldre garage på andra sidan gatan. Även dessa åtgärder kostar stora pengar och styrelsen har därför beslutat höja hyran för garage från den 1 mars 2009 till 300 kr/mån och för p-platser med el till 150 kr/mån – något annat sätt finns inte!

Bemanning under helgerna

Om vädret tillåter, det vill säga om snöröjning eller sandning inte är av nöden, kommer vår fastighetsskötare, Björn Bolinder, att vara ledigt måndag 29 och tisdag 30 december, men han finns här måndag – tisdag under julveckan.

Vid allvarligt, akut fel i fastigheten under fastighetsskötarens ledighet, ska HSB Service kontaktas, tfn: 186 00! Vicevärdskontoret är öppet som vanligt!

Förpackningar av papper, kartong och wellpapp ...

... ska inte läggas i behållaren för brännbart material! De ska vikas ihop, eventuellt skäras sönder och läggas i för dem avsedd behållare i sophuset! De fraktas då bort gratis! Uttjänta julgranar ska så småningom läggas på majbrasan! Hjälps oss att hålla snyggt i och omkring sop- och trapphus!

Observera att vi fått nya behållare för sortering av plast. Där ska både hård och mjuk plast (plastkassar och plastpåsar) läggas och också mindre mängder frigolit! Vi ber Er noga iaktta och efterleva de nya regler och anvisningar för återvinning av plast som nu finns anslagna i sophuset.

Motioner till föreningsstämman 2009

Motioner till föreningsstämman 2009, som preliminärt kommer att avhållas onsdag 18 februari, ska vara styrelsen tillhanda senast 31 december 2008!
Bra förslag är ovärderliga!

Föreningens ekonomi

Sammanställningen av räkenskaperna för verksamhetsåret 2008 visar att föreningens starka, stabila ekonomi består. Bland annat låga kostnader för reparation och underhållet under året har resulterat i ett anmärkningsvärt stort överskott. Trots förestående kostsamt underhåll av bland annat avloppsstammar finns det fortfarande anledning till försiktig optimism.

Under räkenskapsåret 2008 har föreningen varit relativt förskonad från kostsamma reparationer. Överlastningsskydden i föreningens hissar behövde bytas under året till en kostnad om cirka 150 tkr, men kostnaden för planerat underhåll för året blev låg! Under verksamhetsåret 2008 har lagstadgad enegideklaration upprättats och godkänts och en inventering av förekomsten av PCB i föreningen har genomförts.



Nu ska taken underhållas!

Under innevarande verksamhetsår ska ett planerat byte av beläggningen på takens högdal genomföras. Åtgärden var inplanerad redan år 2005, men taken har varit i sådant skick att byte inte varit nödvändigt och denna åtgärd sköts därför på framtiden, men nu är det dags! Under året kommer arbetet med att byta vissa hisslinor och bromsband på hissmaskineriet att fortsätta. I samband med det pågående garagebygget kommer samtliga motorvärmarskåp på P-platserna att bytas ut mot nya med termostat och timer. Detta byte av el-skåp var tidigare inplanerat till nästkommande år. Under året kommer också det planerade bytet till plåt på fasaden på ett av de äldre garagen att utföras.

Politik och finanskris!

Föreningens tillgångar utgörs i huvudsak av föreningens fastighet. Den del av föreningens tillgångar som avser likvida medel finns dels på ett transaktionskonto på Handelsbanken och – vanligen – dels på något fasträntekonto med viss bindningstid (för att söka få en något högre ränteavkastning). Föreningen har och har heller inte haft några aktier, andelar i aktiefonder eller liknande och har följaktligen heller inte drabbats direkt av det stora börsraset. Det låga ränteläget påverkar dock föreningens ekonomi mycket negativt, eftersom vi får lägre avkastning på våra besparingar. Vi får vara nöjda med en låg, men säker avkastning utan risk.

Den tidigare fastighetskatten har av alliansen ersatts med en kommunal avgift. Detta har inte inneburit någon förändring för föreningen. Föreningens fastighetsskatt uppgår till 0,4 % av fastighetens taxeringsvärde.

Den stora utmaningen – underhåll av avloppsstammar

De senaste nära femton åren har ett av styrelsens mål varit att föreningen inte ska vara belastade med några lån den dag vi ställs inför den stora utmaningen – det oundvikliga och mycket kostsamma underhåll av ledningar för värme, vatten och avlopp – av vilka en del, enligt tidigare plan – var tänkt att bli verklighet redan år 2010. Genom fondering av uppkomna överskott under en rad av år har nu föreningen en mycket välfylld yttre fond för underhåll i balansräkningen. Om också 2008 års överskott avsätts till yttre fond, enligt styrelsens kommande förslag, kommer fonden att uppgå till cirka 11,7 mnkr kr – nästan 70 % av det bokförda värdet på föreningens tillgångar!

Finansiellt är föreningen således redan rimligt väl förberedd för stamreoveringen. Ett nytt perspektiv på avloppsstammarnas hållbarhet öppnar möjligheten att finansiera åtminstone en liten del av kostnaderna för underhåll av avloppsstammarna med egna medel i stället för med nya krediter. Därmed kan kanske den ökning av boendekostnaderna som en sådan underhållsåtgärd normalt medför, mildras något och behovet av framtida avgiftshöjningar minskar då i motsvarande mån!

Hyreshöjningar!

Inför nästa år aviserar de flesta fastighetsägare hyreshöjningar i storleksordningen 3 % och motiverar dessa med ökande kostnader för bland annat uppvärmning och på ökade räntekostnader. Från det nu avslutade bokslutsarbetet och den därmed sammanhängande revisionen av föreningens räkenskaper kan rapporteras om ett väldigt överskott även för räkenskapsåret 2008 och om ett fortsatt mycket starkt kassaflöde. Resultatet för 2008 överstiger med bred marginal fjolårets rekordöverskott! Föreningens penniglycka har således bestått, men säg den lycka som är beständig! Redan under innevarande räkenskapsår 2009 måste vi, som planerat, räkna med en mycket märkbar resultatförsämring och ett eventuellt underskott, främst beroende på ett förhållandevis stort underhållsbehov, men också till följd av ständigt ökande driftkostnader. Takbeläggningen på takens högdal ska bytas under året och tillkommande avskrivningar på det nybyggda garaget påverkar också resultatet negativt. Vi nödgas konstatera att kostnaderna för uppvärmning nu nått en sådan nivå att alternativa uppvärmningsmetoder måste utredas och övervägas.

För åren efter 2009 förutser styrelsen dock ett relativt begränsat underhållsbehov och det är därför ännu inte aktuellt med någon höjning av månadsavgifterna! År 2009 blir därmed det sextonde året i rad med samma avgiftsnivå!

Stamreovering!

Enligt föreningens stadgar är styrelsen skyldig att varje år besiktiga föreningens fastighet. En del år görs besiktningen ”bara” av styrelsen och föreningens fastighetsskötare, men för att inte bli så kallat hemmablinda, anlitas regelbundet och med något års mellanrum en utomstående besiktningsman för denna grannliga uppgift. Under våren i år besiktigades föreningens fastighet av HSB Kristinehamns förvaltningschef Kenth Johansson. Av hans besiktningsrapport framgår att föreningens byggnader, i princip, är utan allvarliga fel. Något eftersatt underhåll har inte uppdagats, utan besiktningsman konstaterar att reparationer och underhåll utförts när behov uppkommit.

Verkligheten bekräftar denna utsaga! I det nu avslutade arbetet med föreningens årsredovisning för räkenskapsåret 2008 kan konstateras att föreningens kostnader för reparation och underhåll av fastigheten för fjärde året i rad har varit relativt låga och därmed ekonomiskt hanterbara.

Av Kenth Johanssons besiktningsrapport framgår också, vilket naturligtvis redan är känt, att föreningen inom en snar framtid står inför en stamreovering.

Föreningens stamledningar

I föreningens byggnader finns stamledningar för varm- och kallvatten, för värmesystemet och för avloppssystemet. Stamledningar finns också för dagvatten från taken på byggnaderna. Föreningens stamledningar för varm- och kallvatten är av koppar och har en ansevärd kvarvarande livslängd. Stamledningarna för värmesystemet är av järn. På grund av begränsad förekomst av syre i det slutna systemet för föreningens vattenburna värme, anses också dessa järnrör ha en avsevärd återstående livslängd. Vad gäller förestående underhåll av stammarna för vår förening är det i nuläget således enbart aktuellt med åtgärder på avloppsstammarna, som består av plast och är nu drygt 38 år gamla!

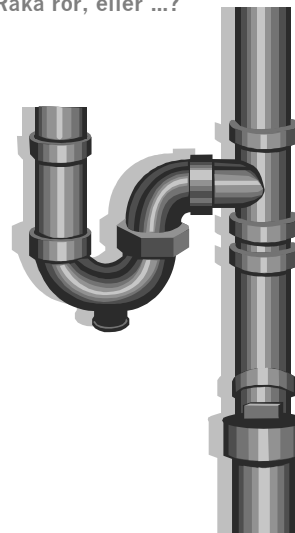
Under senare år har nya erfarenheter gjorts, som uppmärksammat att sådana avloppsrör, som finns i föreningens byggnader, verkar hålla längre än vad man tidigare haft anledning att tro. Rörens livslängd uppskattas nu till cirka 45 år, mot tidigare 30–35 år! I föreningens tidigare underhållsplanering var underhåll av avloppsstammarna därför planerat att ske år 2010, alltså om bara knappt halvannat år! Status på föreningens avloppsstammar är okänt, men det finns inga indikationer på att någon omedelbar åtgärd krävs. Något underhåll är därför inte aktuellt i dagsläget. Mot denna bakgrund har styrelsen ändrat föreningens tidigare underhållsplanering så att underhåll av avloppsstammarna senareläggs något år och åter aktualiseras någon gång mellan åren 2013 – 2015 eller när kostnader till följd av bristande underhåll fordrar att frågan uppmärksammas igen.

Två metoder

Det finns idag två metoder för att åtgärda gamla stamledningar:

- **Byte av stamledningar ...**
... innebär att gamla rör avlägsnas och ersätts med nya. Vid detta alternativ måste den omgivande betong runt rören bilas bort, vilket gör att lägenheterna blir obeboeliga under flera veckor.
- Så kallad ”**relining**”, ...
... som innebär att man först gör rent de befintliga rören invändigt och sedan för in ett sprutmunstycke, som sprutar på en ny beläggning på rören. Vid detta alternativ blir ingreppet i lägenheterna minimalt och de kan bebos under den korta tid arbete pågår.

Raka rör, eller ...?



Oberoende av vilken väg man väljer för detta underhåll ska nya lån tas upp för finansieringen och föreningen får, så att säga ”börja om på ny kula”. Beslut om vilken metod som ska användas är naturligtvis förbehållet de som bor i föreningen när beslutet ska fattas och den styrelse som då regerar. Eftersom det är bara avloppsstammarna som ska underhållas inom en snar framtid verkar det sannolikt att ”relining” är en lämplig metod och att byte av stamledningarna blir aktuellt först när också stamledningarna för varm- och kallvatten samt för värme ska åtgärdas.

Visar det sig framgent att föreningens avloppsrör håller några år utöver vad som tidigare förväntats, så att föreningens ekonomi hinner konsolideras ytterligare något, ökar måhända möjligheterna att klara de svåra ekonomiska konsekvenserna av denna kostsamma underhållsåtgärd på ett relativt fördelaktigt vis och därmed minskar behovet framtida avgiftshöjningar.



HSB Brf STENSTALIDEN

i Kristinehamn

Stenstaliden 4 A
681 36 KRISTINEHAMN

Tfn o Fax: 0550-821 30
Fastighetsskötaren: 070-558 21 35
E-post:stenstaliden@telia.com

Vi finns på nätet!

<http://welcome.to/stenstaliden>

Föreningsstämman 2009 kommer preliminärt att äga rum onsdag 18 februari på Café Broängen.

Årsredovisningen 2008 ...

... delas ut i början av februari nästa år. Den innehåller mer detaljerad information om föreningens ekonomi. Räkenskapsåret 2008 omfattar tiden 1 september 2007 till och med 31 augusti 2008.

Årsredovisningen 2008 innehåller också kallelse till 2009 års föreningsstämma.

Hyror för P-plats med el

På grund av det pågående garagebygget går det ännu inte att använda eluttagen på de hyrda parkeringsplatserna. Vi beklagar detta! Återbetalning av hyran för december månad kommer att ske på aviseringen för april 2009!

Fritidsaktiviteter 2009

Planeringen för föreningens medlemsverksamhet stundande år är lika diger och ambitiös som vanligt. Årets aktiviteter omfattar, förutom stadgeenlig föreningsstämma, återkommande evenemang såsom traditionsenligt Valborgsmässöfirande, "Semmelträff", "Goda bullens dag" och "Adventskaffe". Under sommaren anordnas nästa år en enkel "Gårdsfest".

Val av styrelse, valberedning, med mera

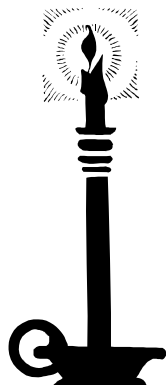
Föreningens valberedning består för närvarande av Sonja Sundell, tfn 820 48 (sammanställande), och Gun Bergström-Forsberg, tfn 190 25. På kommande stämma bör absolut valberedningen förstärkas till att omfatta åtminstone tre personer.

Förslag på nya styrelseledamöter ska lämnas direkt till Valberedningen, men kan givetvis lämnas i vicevärdskontorets brevkast, i slutet kuvert märkt Valberedningen. Förslag på nomineringar ska vara Valberedningen till handa senast 10 januari 2009.

Utgående mandat vid kommande ordinarie föreningsstämma har Jan Olov Calais, Sven-Erik Larsson och Marlies Torgé. Utgående mandat har vidare suppleanten Håkan Andersson.

Tänk på brandfaran i juletid!

Vi ber alla vara försiktiga med eld och elektricitet under stundande helger, så vi alla får frid- och fröjdefulla helgdagar!



- Se till att Din brandvarnare fungerar!
- Var försiktig med levande ljus!
 - Använd obrännbara ljusstakar!
 - Ta bort brandfarliga dekorationer!
 - Lämna aldrig levande ljus obevakade!
 - Lämna aldrig barn ensamma med levande ljus eller tomtebloss!
 - Ställ inga ljus (eller andra föremål) på TV:n!
- Var extra försiktig med värmeljusstakar!
- Förvara inte gamla, uttjänta batterier i bostaden (brandrisk!), utan släng dem i batteriholken i sophuset!
- Marschaller, facklor, "bengaliska eldar", raketer och liknande får inte användas på balkongerna!
- Stäng av julgransbelysning, adventsstjärnor, elektriska ljusstakar och liknande genom att stänga av med strömbrytare eller genom att dra ur kontakten!

God Jul och Gott Nytt År!