

MÄLARSLINGAN

Nyhets- och informationsblad

Ring: 08-97 63 70 vid felanmälan och frågor, så ringer vi tillbaka.

En trivsamt boendemiljö i vår förening skapas av våra gemensamma ansträngningar!

Nummer 5

Augusti 2012

Nu har snart ännu en sommar passerat och förpassats till minnenas arkiv. Alla har vi olika åsikter om den har varit bra eller dålig beroende på vad vi förväntat oss av den och vad vi planerat att göra under den.

Ur föreningens synpunkt kan konstateras att sommaren varit produktiv, trots perioder av kyla och väta har planerade aktiviteter i stort sett kunnat genomföras.

Här är en kort **resultatsammanfattning** av **sommarens aktiviteter**:

Ett andra möte med HP Fallesen om tillbyggnaden under lägenhet 1 har hållits och HP meddelade då att han uppdragit åt Looström & Gelin Konstruktionsbyrå AB att ta fram konstruktionsritningar, bygglovshandlingar etc. På grund av semestrar och omfattningen av arbetet beräknas handlingarna inte kunna presenteras förrän i slutet av september.

Boulebanorna på vår bollplan byggdes i början av juli av Bengt Fridh och ett antal intresserade medlemmar. I samband med banbygget rensades också bollplanen från ogräs och överflödigt grus samt buskar och sly längs staketet.

Dalkia har under våren och sommaren reparerat taken över entréerna och trapphusen till Odd Fellowvägen 28, 30, 32, 34 och 36.

Byggnadsfirman Kenneth Andersson har renoverat åtta balkonger på husen 2 - 14 (flerbostadshusen).

Bättring av målning på balkonger på hus 1 (f.d skolbyggnaden) har påbörjats men inte slutförts på grund av det ostadiga vädret.

Frågan om radonvärdena i hus 1 har aktualiserats av kommunens miljöförvaltning, som krävt att vi senast den 4 september redogör för vad vi gör för att sänka radonvärdena i sex lägenheter i hus 1 där värdena ligger över dagens gränsvärde på

200 bq/m². Eftersom radongasen kommer från kulverten under huset har en förnyad inspektion av alla rör- och kabelgenomföringar från kulverten till lägenheter och korridorer på bottenvåningen gjorts för att spåra eventuella läckor. En del misstänkta läckor har hittats och tätning pågår. Samtidigt utförs radonmätning på olika ställen i kulverten, trapphus och korridorer för att undersöka om utförda åtgärder ger mätbara resultat. Under hösten kommer korttidsmätningar av radonhalten i lägenheter att utföras med föreningens egen mätare.

Fjärrvärmekostnaderna

Fortum införde vid årsskiftet en helt ny typ av fjärrvärmesaxa i vilken man förutom vinter- och sommaravgift införde en "mellanavgift" för månaderna april och oktober samt för Odd Fellowvägen en komplicerad "volymrabatt" som man inte kan räkna fram själv. Dessutom tog man bort den fasta årsavgiften, ökade effektpriiset något samt införde för OF en fast årsavgift för volymrabatten.

Att taxeändringen skulle leda till ökade fjärrvärmekostnader var förväntat, men genom omfördelningen av kostnader mellan olika komponenter i taxan har det varit svårt att beräkna hur stor höjningen skulle bli innan vi fått ett halvårs utfall med den nya taxan.

Om man beräknar kostnaden för förbrukningen första halvåret 2012 med både den gamla och den nya taxan får man fram en kostnadsökning på 12,5 % av värmeavgiften, dvs 1:50 per m² och månad. Det betyder att värmeavgiften troligtvis måste höjas 2013. Hur stor höjningen blir kommer att fastställas i oktober i samband med översynen av budgeten för 2013. Därför är det mycket viktigt att alla medlemmar nu hushållar med energin.

Årsavgiften

Årsavgiften är den avgift som erläggs med en tolfedel varje månad och som skall täcka alla fastighetskostnader utom värmekostnaden.

Årsavgiften (exklusive värmeavgiften och parkeringshyran) har varit oförändrad sedan andra kvartalet 2006, medan konsumentprisindex under samma tid har stigit 9,6 %. Avgiften sänktes dessutom indirekt 2008 då Com Hem-avgiften på ca 265:- per abonnent och månad inte höjde årsavgiften.

Årsavgiften påverkas dock inte enbart av prishöjningar i samhället utan även av att föreningens fastigheter åldras och därför kräver mer underhåll. Den största enskilda utgiftsposten i föreningens kostnader är dessutom bankräntor, som nu under ett antal år fallit till historiskt sett mycket låga nivåer och därigenom finansierat driftkostnadsökningarna, men nu börjar även bankräntorna att stiga bl a på grund av oron på finansmarknaderna.

Men det finns även exempel på att en höjning av avgifter kan leda till kostnadsänkning för föreningen. Ett sådant fall hade vi i början på året då Stockholm Vatten höjde sina taxor med ca 6 %. Denna höjning kompenserade vi helt genom att styrelsen vid granskning av taxorna fann att föreningen genom minskad årsförbrukning av vatten under tre år borde flyttas ner ett steg i de fasta avgifternas "taxetrappa", vilket genomfördes i början på året.

Ett annat område där kostnaderna kan reduceras är sophantering. Planen att sänka kostnaderna genom att gräva ner ett antal stora sopbehållare typ Molok både på Odd Fellowvägen och Ålgrytevägen föll dock vid närmare granskning på grund av både kostnader och svårigheten att finna lämpliga platser för placering av kärlen med hänsyn till grundförhållanden (berg) och befintliga ledningar i marken.

Lösningen blir nu att successivt ersätta de nuvarande säckarna med plastkärl på 370 liter, ett kärl per hus dvs 6 lägenheter. Att detta skall lyckas kräver dock att alla medlemmar följer gällande regler för källsortering av sopor, nämligen att **det inte är**

tillåtet att i hushållssopor slänga plast, metall, kartong, wellpapp och glas. Det brister tyvärr mycket på denna punkt bland våra medlemmar i dag!

Start sker den 1 oktober på Ålgrytevägen och uppföljning samt fortsättning av utbytet redovisas i nästa nyhetsblad.

Stadgeöversynen

Årsstämman gav styrelsen i uppdrag att tillsätta en arbetsgrupp för en översyn av föreningens stadgar och regler. En preliminär förfrågan till några medlemmar med erfarenhet av föreningsarbete att delta i en sådan arbetsgrupp gav dock inget resultat, kanske beroende på att deras erfarenhet sade dem att ett sådant arbete är krävande. Att ändra föreningens stadgar tar tid och det är viktigt att känna till fallgroparna för hela processen. Annars riskerar föreningen att få bakläxa av Bolagsverket när de nya stadgarna skall registreras, och då tvingas man att göra om hela proceduren.

För att kunna utarbeta ett bra utredningsuppdrag för arbetsgruppen har därför styrelsen valt att låta tre ledamöter genomgå Bostadsrätternas specialkurs *Att tolka stadgarna* som bl a behandlar stadgeändringar. Kursen hålls den 1 november och är kostnadsfri för medlemmar i Bostadsrätterna.

Föreningsinformationen

Som utlovat har föreningen fått en ny hemsida som ligger på föreningens egen domän. Adressen är www.mälarslingan.se.

Sidan är åtkomlig men ej färdigredigerad, så synpunkter på innehåll mottas gärna av styrelsen. Ansvarig för uppdatering och underhåll av hemsidan är Johan Hasselström.

Den nya hemsidan löser dock inte alla informationsproblem inom föreningen, då alla medlemmar inte har datorer och därmed ej har tillgång till internet. All information som läggs ut på hemsidan måste därför även i fortsättningen distribueras i pappersform för att alla medlemmar skall få del av den.

Höststäddagen

Städdagen blir lördagen den 13 oktober. Kallelse och anmälningsblankett bifogas detta blad.