

## *2020 närmar sig slutet!*

Snart är ytterligare ett år till ända. År 2020 har varit ett mycket speciellt år kopplat till Pandemin. Hur som helst har verksamheten i vår förening löpt på som vanligt. Edwin Bron har troget och förtjänstfullt funnits på kansliet varenda vardag. Ett stort tack till honom!

Sedan årsstämman i juni består styrelsen av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter vilket är en klar förstärkning både vad gäller numerär och kompetens.

Pandemin har medfört att den information som styrelsen brukar ge i början av december, Glögginfo, inte kan göras på vanligt sätt utan information delges medlemmarna i detta informationsblad.

### **Hänt under året**

Ett händelserikt år. Lokalen Gröndalsvägen 186 har byggts om till dels en mindre lokal för uthyrning till företag och dels till en gästlägenhet vilket har rönt stor uppskattning. Pergolan vid Ekensbergsvägen 23 har förnyats som ett pilotprojekt och fler pergolor kommer att förnyas under 2021. En del portar och fönster har bytts ut i garaget.

Ett stort projekt har varit förnyelse av inpasseringssystemet till garage och miljöstuga samt kameraövervakning. Under oktober påbörjades byggnation av bastu innanför tvättstugan Gröndalsvägen 202. Bastun kommer förhoppningsvis att vara klar innan årets slut.

Nytt ventilationsaggregat har installerats på Gröndalsvägen 210. Badrumsrenoveringarna avseende fyra hyreslägenheter har färdigställts och avslutats. Renovering av återstående badrum i resterande hyreslägenheter har skjutits på framtiden kopplat till pågående besiktningar av samtliga hyreslägenheter.

Avtalet med Ownit gällande bredband har sagts upp med upphörande 21 februari 2021. Nytt avtal är tecknat med Bahnhof. Planerad driftsättning är 15 februari 2021. I de anslutningar som Bahnhof tillhandahåller är hastigheten 1000 Mbit/s. Utbytet av leverantör medför för 2021 ingen avgiftshöjning för bredband. För ytterligare information se bilagt informationsblad från Bahnhof – Välkommen som kund hos Bahnhof.

### **Ekonomi**

Föreningens ekonomi är mycket god och vi räknar med att gå med ett överskott i år och ha likvida medel på över sju miljoner vid årets slut. Styrelsen har beslutat att sänka medlemsavgiften med 5% fr.o.m. 1 april 2021.

Under året har vårt enda lån på 35 miljoner kronor amorterats med fem miljoner kronor och ersatts med två nya lån på sammanlagt 30 miljoner kr. Ett lån på 23 miljoner kronor på fyra år till en ränta av 0,73% och ett lån på sju miljoner på ett år till en ränta av 0,6%. Våra räntekostnader på årsbasis har minskat från 374 500 kr till 217 000 kr (en minskning med 42%).

Våra intäkter har ökats bland annat genom att höja garagehyran för externa hyresgäster (ett närmande till allmän hyresnivå för garageplats). Hyran för våra förråd, utöver lägenhetsförråd, höjs vid årsskiftet efter att ha legat still i över tio år.

Föreningen har en dold reserv i tio hyresrätter som vid en försäljning klart överstiger våra lån.

Styrelsen bedömning är att medlemsavgifterna inte kommer att behöva höjas de närmaste åren och att vi kan göra en stor amortering, kanske hela lånet på sju miljoner som skall omsättas 1 juli 2021, nästa år.

## Trädgårdsgruppen

Glädjande är det engagemang som trädgårdsgruppen visar. Trots pandemin har ett antal städdagar och andra aktiviteter genomförts med god uppslutning och gott resultat. Ett stort tack till alla engagerade!

Trädgårdsgruppen, tillsammans med de tjänster vi köpt från Alltjänstpoolen under året, är en förutsättning för den trivsamma utomhusmiljön som vi har. Styrelsen har beslutat om inköp av trädfällning och beskärning från Svensk Trädservice som är planerat till den 27 januari.

## Utmaningar

Även om det mesta bara löper på så står vi inför en del stora utmaningar, varav den största utmaningen är våra stammar för vatten, avlopp och värme. Vi har under de senaste åren haft en hel del läckage och vattenskador kopplat till detta. Förutom olägenheter för lägenhetsinnehavare har det medfört kostnader för föreningen. Vi är visserligen försäkrade men självriskan är två prisbasbelopp vilket i dagsläget innebär att vi har en självrisk på nästan 100 000 kronor.

En arbetsgrupp är tillsatt för att titta på hur vi hanterar ett stambyte vilket i dagsläget ser ut att vara nödvändigt inom den närmaste 10-årsperioden. Om någon lägenhetsinnehavare avser att göra badrumsrenovering innan stambyte så bör den ta ett kommande stambyte i beaktande.

En annan utmaning är att möta efterfrågan på laddplatser i garaget kopplat till den snabba ökningen av elbilar. Idag finns endast sex laddplatser. Tittar man på prognoser över nybilsförsäljningen så är det inte långt tills att 50% av nybilsförsäljningen är laddbara bilar.

Även om styrelsen i dagsläget är fullt besatt så är det en utmaning att engagera medlemmar till de arbetsuppgifter som finns. Det är inte nödvändigtvis bara personer till styrelsen som behövs, det är lika välkommet med personer som engagerar sig i olika frågor/projekt där man besitter kompetens. Ett exempel på detta är den grupp som ansvarar för tillsynen av gästlägenheten.

## Sist men inte minst

Det är till syvende och sist de enskilda medlemmarnas insatser och uppträdande som säkerställer en god och väl fungerande förening.

Ordning och reda såväl i garaget som gemensamma ytor såsom trappuppgångar, förråd mm är en grundförutsättning. Vad gäller trappuppgångar har en insats gjorts under året kopplat till att det av brandtekniska skäl inte får finnas saker utanför lägenheterna. Styrelsen har gjort och planerar åtgärder för att säkerställa att det finns såväl tillräckligt med barnvagnsrum som cykelrum samt att vi planerar för fler cykelställ utomhus.

Naturligtvis ska det även vara rent och fint på våra utomhusytor. Det är ingen vacker syn med fimpar, snuspåsar, hundbajs etc som ligger på marken. Även här har styrelsen gjort en insats genom att köpa in och placera ut nya hinkar för fimpar samt köpt in och satt upp några nya papperskorgar.

Då det i dessa pandemitider är flera som beställer saker på nätet vilket resulterar i mer förpackningar så har vi, för att få bättre ordning i miljöhuset, beställt fördubbling av antalet tömningar av pappersförpackningar. Vi vädjar till er alla att se till att platta till förpackningarna innan ni slänger dem i containrarna.

Glädjande nog verkar området och föreningen vara attraktiv då det under året har sålts ett antal lägenheter. Försäljningarna har gått snabbt och skett till bra priser. Detta har medfört att vi under året har fått ett antal nya medlemmar vilka hälsas hjärtligt välkomna.

Vid frågor och funderingar tveka inte att kontakta styrelsen. Föreningens lokal på Gröndalsvägen 190 är normalt bemannad vardagar mellan kl. 9.00-15.00. Det går även att ringa till Edwin Bron 070 172 70 60 eller mejla till stapelbadden7@gmail.com.

## Med förhoppning om ett Gott Slut och Ett Gott Nytt År

Styrelsen BRF Stapelbadden 7