

December 2020

Föreningsstämman 2020

Föreningsstämman 2020 genomfördes den 19 november under mycket förändrade former.

Styrelsen har varit konsekventa med att följa FHM:s rekommendationer, vilket nu innebar max 8 mötesdeltagare.

Stämman kunde hållas tack vare den tillfälliga lagändringen som medger poströstning för bostadsrättsföreningar. Lagändringen, som är tillfällig, har tillkommit på grund av pandemin. Utöver mötesordföranden, Peder Halling, så närvarade 7 medlemmar, varav 4 från styrelsen och vår föreningsrevisor.

Endast 26 poströster var inlämnade. Styrelsen har förberett och försökt förenkla genomförandet av stämman med poströstning för samtliga medlemmar.

Dessvärre blev ett antal medlemmar som önskade delta på stämman avvisade, vilket beklagas, men ändå mottogs detta besked med stor förståelse för situationen.

Dagordningen kunde följas och samtliga punkter behandlades och årsredovisningen med förslag till dispositioner fastställdes samt att styrelsen, revisorer och valberedning för kommande verksamhetsår blev valda enligt valberedningens förslag.

Det var ett kort och formellt korrekt genomfört årsmöte.

Stort tack framfördes till avgående men ej närvarande ledamöterna Eva Lif Redestam och Ola Forsén som avgår i och med årets stämma.

Amanda Malmenby och Veronika Rogsberg hälsas välkomna till föreningens styrelse.

Styrelsen vill även framföra ett stort tack till alla medlemmar för visad uppskattning för styrelsens arbete under det gångna verksamhetsåret.

Bevakningskameror i garagen

Installationerna har genomförts utan svårigheter och bevakningskamerorna är nu i drift. Kamerorna bevakar alla ingångar och så snart en rörelse registreras lagras bilderna med start 10 sekunder innan rörelsen detekterats. All lagrad information sparas i 14 dagar och raderas därefter automatiskt om vi inte valt att spara någon sekvens. Det är särskild inloggning till servern och vi kommer endast att gå igenom lagrade bilder på förekommen anledning och då med två från styrelsen gemensamt. Skyltning har gjorts vid samtliga ingångar och vi hoppas detta ska medföra att vi slipper fler oönskade besök i våra garage.

Energideklaration 2020

Föreningen har nu genomfört vår Energideklaration som skall göras vart 10:e år av behörigt företag och registreras hos Boverket. Det är förändrade regler jämfört med tidigare deklARATIONER.

Föreningens hus håller Energiklass D, med en energiförbrukning på 82 kWh/m² och år. Specifikationen anslås på anslagstavlor i trapphusen. Frågor angående Energideklarationen kan ställas till styrelsen.

Information om nya Tomträttsavgälden

Eftersom vi får frågor om den kommande höjningen avseende tomträttsavgälden upprepar vi vilka förutsättningar som gäller för föreningen:

Kommunfullmäktige beslutade 20 mars 2017 om nya tomträttsavgälder inom Stockholms kommun. Avgiften ökas från 60 kronor per m² och år till 134 kronor per m² och år.

Vår förening har i november 2019 erhållit besked om att höjningen börjar tas ut från och med 1 juli 2021 för att nå slutavgiften efter 5 år, från och med 1 juli 2025. Tomträttsavgälden har då ökat från 872 500 kronor per år till 1 944 000 kronor per år och kommer därefter gälla tom 30 juni 2031 då det 10 åriga avtalet kommer att ersättas med nya villkor.

Styrelsen ser inget behov av att höja månadsavgiften i närtid, men beroende på räntans utveckling och övrig kostnadsutveckling kommer frågan att bevakas löpande.

Planerat underhåll under 2021

För det kommande året pågår utvärdering om tre planerade åtgärder som kan komma att genomföras.

1. Föreningens bergvärmeanläggning som vi har haft problem med en tid har äntligen kommit till en förklaring. Det visade sig att interna rör i själva värmepumpen var bestyckade med galvaniserade rör, vilka medfört att det bildats magnetit i köldbärarkretsen, vilket i sin tur medfört en allt sämre verkningsgrad och tillfälliga stopp i kompressorerna. Styrelsen tar nu in offerter på att dels spola rent våra ca 3 km ledningar i berget och dels byta ut rördragningen till korrosionsbeständiga rör.
2. Som vi informerat om tidigare har styrelsen under en tid tittat på värmeväxlarna i vår värmecentral och dessa börjar uppnå en ålder närmare 30 år och dessa har av oberoende besiktningsmän bedömts färdiga för att bytas. Vi har därför tagit in offerter för att genomföra ett byte av värmeväxlarna.

Vi har valt att planera att genomföra bytet efter vintersäsong, eftersom vi kommer att vara utan uppvärmning några veckor under arbetet. Varmvattenförsörjningen kommer att lösas med en tillfälligt uppsatt varmvattenberedare för att minimera besvär som kan uppstå utan tillgång till varmvatten. Information kommer att ges när planeringen kommit lite längre med vald leverantör.

3. Golvbjälklag och pelare i garagen har efter besiktning befunnits angripna av klorider som i sin tur angriper armeringen. Orsaken till detta är att golven inte är skyddade från vattenavrinning, vilket medför att snöslask med salt som kommer in med bilarna, smälter och tränger in i betongen vilket medför skador som innebär behov av åtgärder. Ju tidigare detta sker, ju bättre är det för fastighetens livslängd.

Följ planering och genomförande på vår hemsida, www.brfarstatorg.se.

Juletid med många levande ljus

Var vaksamma på obehöriga som rör sig i vårt närområde inför helgerna och lämna aldrig brinnande ljus utan uppsikt.

Styrelsen önskar alla: **en God Jul och ett Gott Nytt År 2021**

