

## **Röbäckshus 3**

### **Information från styrelsen**

#### **Hej alla glada!**

#### **Underhålls- och byggnadsåtgärder**

Vi har nu avslutat och besiktat reparationerna av de skador som branden orsakade.

Uppgörelsen är inte helt klar men det kostar föreningen runt 70 000 kr.

Vi har följt våra stadgar och betalat avräkningskostnaderna för reparation av de båda brandskadade lägenheterna.

Nu löper garantiperioden.

Vi skall skriva till kommunen, som i egenskap av byggherre var ytterst ansvarig för nybygget, och ställa krav på självriskan. Även andra poster kan bli aktuella beroende på resultatet av uppgörelsen med Länsförsäkringar.

Vi sätter nu punkt och hoppas på att vi inte drabbas igen.

Styrelsen har anlitat Anna Byström till att upprätta en rapport/beskrivning av branden, människorna som drabbades och de erfarenheter som branden medförde.

Uppgifterna har samlats i en pärm som finns att låna av styrelsen.

#### **Avloppssystemet**

Vi har de senaste 4 åren upprepade gånger drabbats av störningar företrädesvis i hus nr 3.

Då stopp i avloppet ofta medför att vi måste anlita en firma med högtrycksspolningsaggregat så kostar det pengar och som ni alla vet är pengar en bristvara.

Av den anledningen beslöt styrelsen att anlita en firma som kunde filma rören för att konstatera ev. rörfel eller sättningar som kunde orsaka stoppen.

Filmen visade att rören var felfria och det fanns inga sättningar i marken. Däremot fanns mycket fett på rörväggarna och lösa fettklumpar som seglade fram trots att vi 2 dagar före spolade rören med högtryck.

Vi har nu en video som visar rören och fett.

I fortsättningen gäller att fett i stekpannor och grytor måste torkas bort med papper innan diskning.

Att någon gång koka upp en kittel vatten och hälla i avloppet hjälper till att hålla fett bort.

När det gäller snålspolande toaletter bör de som har sådana observera att snålspolningen måste användas med förstånd. Att bara snålspola är inte tillåtet. Då riskerar vi störningar i avloppsrören.

#### **Inför helgerna**

Styrelsen vädjar till alla på området att tänka på brandfaran.

Bifogar en skrift som vi hämtat hos Brandförsvaret som visar på ett överskådligt sätt risker, åtgärder och uppträdande.

#### **Soprummen**

Det förekommer fortfarande att boende uppfattar soprummen som en plats för privata grovsopor.

Det står tydligt och klart i boendepärmen hur sophanteringens skall fungera.

Styrelsen uppmanar alla att visa hänsyn.

#### **Ekonomi**

Styrelsen har ekonomin på dagordningen vid varje möte.

I förra bladet informerade vi om de diskussioner vi för med Riksbyggen om vårt avtal. De fortsätter och vad de så småningom mynnar ut i redovisar vi i kommande blad.

#### **En styrelse har alltid totalansvaret.**

**Fattas felaktiga ekonomiska beslut är det styrelsen som har det yttersta ansvaret.**

**Vi avser nu att införa en avskrivningsplan för våra byggnader som löper på 60 år (40 år kvar).**

**Även amorteringarna av våra lån anpassas och följer i fortsättningen avskrivningsplanen vilket innebär att den tidigare för låga amorteringsnivån nu justeras uppåt till en nivå som motsvarar långivarnas krav Därmed åtgärdar vi ett tidigare eftersatt område i föreningens ekonomi.**

**Detta tillsammans med ökad avsättning till underhållsfonden, en ökning av**

## **Röbäckshus 3**

### **Information från styrelsen**

#### **fjärvärmen och elskatten medför en avgiftshöjning från årsskiftet med 1 %.**

Sänkningen av fastighetsskatten 2005 och 3 år framåt är särskilt välkommen i tider då kassan tryter. Sänkningen är 33 kkr och dämpar storleken på avgiftshöjningen och det känns bra.

Styrelsen anser att sammantaget har vi vidtagit sådana åtgärder att ekonomin nu är i rätt utgångsläge för att uppnå balans på sikt. En långtidskalkyl får utvisa hur lång tid det tar.

Åtgärder de senaste 4 åren:

- avveckling av subventioneringar
- planenliga avsättningar till uh-fonden
- förmånligare kapitalplacering
- avskrivning/amortering enligt plan

Vi avser att i fortsättningen införa fler nyckeltal och en ekonomisk analys i årsredovisningarna för att löpande tydliggöra föreningens ekonomiska ställning.

Vidtagna förändringar förbättrar underlaget/fakta för ekonomiska beslut i styrelsen.

#### **Bilparkeringarna och bostadsområdet**

Vid årsskiftet införs bevakning av våra bilparkeringar och bostadsområdet.

Vi har, som tidigare meddelats, träffat avtal med Securitas som åtagit sig att bevaka området mot att de får ta avgifterna som uppkommer vid eventuella felparkeringar.

Bifogar "Information om parkeringsövervakning" där vi beskriver hur det är tänkt att fungera.

Varje medlem får 4 st. inplastade parkeringstillstånd för besökande, vidare utdelas också 8 st. parkeringstillstånd (ej inplastade) att ha som reserv i boendepärmen att användas vid besök av många och därmed flertalet bilar.

Nyordningen har tillkommit för att bringa reda vid bruket av besöksparkeringarna. Platserna är döpta till besöksparkeringar och som sådana skall de fungera.

Den begränsade användning av besöksparkeringarna vi tillåter medlemmarna är ett försök att i någon mån tillmötesgå vissa önskemål. Fungerar det inte sker omprövning.

Vi bör gemensamt sträva efter att besökande skall känna sig välkommen till vårt område.

Styrelsen hoppas att förändringen skall fungera. Efter ett år sker omprövning.

#### **Underhåll**

År 2005 skall vi måla alla plåttak. Det blir en djup grop i vår underhållsfond men vi kan inte vänta längre det har redan gått för långt.

Vi avser även att måla trapphusen under 2005. Behovet att göra trapphusen trevligare för de boende känns viktigt.

Vissa trapphus är nerslitna och rent allmänt behöver miljön förbättras. Under de 20-åren som byggnaderna funnits har ingenting gjorts åt trapphusen.

#### **Samlingslokalerna**

Samlingslokal 2 (östra) är nu klar efter renoveringen. Vid nästa möte i januari kommer styrelsen att fatta beslut om hur lokalerna skall disponeras.

#### **Uthyrning av garage**

Reviderat ex. bifogas, förvaras i boendepärmen.

Snart är ännu ett år tillända. Det har varit ett händelserikt år men det mesta har ändå fungerat bra trots branden.

Nästa år väntar nya utmaningar så det är bara att ta nya tag.

Styrelsen önskar alla medlemmar

**GOD JUL OCH GOTT NYTT ÅR!**