

## December 2010

Hösten förvandlades snabbt till vinter och lång och kall ser den ut och bli! Det medför ett och annat att tänka på som att till exempel hushålla med värmen och se upp för istappar och för mycket snö på fel ställen. Den merkostnad som bistra vintrar ger tillsammans med underhåll och renoveringar i våra äldre fastigheter utgör grund för diskussioner om hur vi bäst hanterar föreningens ekonomi. Se vidare om det nedan.

Det är härligt med snö också och det ser ju onekligen ut att bli en mycket vit jul. Styrelsen vill ta tillfället i akt och önska alla en riktigt God jul och ett Gott Nytt År och samtidigt tacka alla som under året varit behjälpliga för att våra gemensamma bestyr kunnat utföras på bästa sätt. Tack!

Ett speciellt tack till våra egna tomtenissar som fixat en sådan grann gran till torget.

Vi välkomnar våra nya grannar och medlemmar i föreningen Linn Gottfridsson och Martin Ragnevad på Rrv 80.

Då det är en tid med mycket levande ljus kolla gärna att brandvarnare fungerar som de ska.

Var rädda om varandra och de små djuren och tänk extra på försiktighet med fyrverkerier vid nyår!

## Året snart slut

2010 närmar sig snabbt sitt slut. Det finns många saker man kan lyfta fram som föreningen har arbetat med under året, jag väljer några: Projektet som utreder och åtgärdar tak har inventerat och åtgärdat ytterligare några tak och lärt sig mycket i processen. Längan vid Skölden som hade "klädda" fönsterbågar och karmar har renoverats. En inventering har skett av status på fasader, fönster och ytterdörrar vilken ger styrelsen stöd i beslut om fortsatt arbete att bevara och underhålla. Ett arbete med att kartlägga föreningens värme- och varmvatteninstallationer har startats. Vi vet att vår förbrukning kan sänkas, det behövs både tekniska åtgärder och att vi alla funderar på hur vi agerar. Det dröjer innan vi kan se resultatet för 2010 men det ser ut som föreningen kommer att redovisa ett minusresultat för året. Vi har dock fått in mer pengar än

vi lagt ut genom att föreningen upplåtit en hyresrätt som bostadsrätt under året. Intäkterna ifrån detta syns i bokföringen som en ökad tillgång. Pengarna har använts till att minska föreningens skuld med 2 miljoner kronor genom amortering och att vi kunnat undvika att ta nya lån.

I resultaträkningen har kostnaderna för vinterklimatet i både kvartal 1 och 4 i år bidragit till att budgeten överskrids. Föreningen har också börjat skriva av tidigare investeringar i större omfattning än budgeterats. Det sista är inte utgifter (pengar ut) men kommer in som kostnader i resultatet.

På den positiva sidan kan man lyfta fram att räntorna varit fortsatt låga och att vi verkligen ser de lägre kostnaderna för sophämtningen. I bägge fallen hade vi budgeterat lite konservativt och underskrider budgeten.

Styrelsen arbetar just nu med budgeten för 2011. Våra fastigheter behöver mer underhåll än ett nytt område. Det finns mycket som behöver åtgärdas; det är dags att måla om fönster som var först ut i renoveringsarbetet, många ytterdörrar i området är i dåligt skick, skador på puts måste åtgärdas för inte orsaka allvarliga skador på fasad, vatten måste ledas bort ifrån husen utan att skada, avloppsledningar under husen behöver inspekteras och i en del fall åtgärdas. Föreningen sätter årsavgiften för att täcka det aktuella årets utgifter, vi sätter inte avgiften så att pengar läggs på hög för framtida kostnader. Styrelsen ser framför sig att en höjning måste till som medlemmarna säkert kommer att uppleva som hög. Det är styrelsens ansvar att förvalta ekonomin och fastigheterna så att olika intressenter har förtroende för föreningen och att fastigheterna inte tappar i teknisk status.

Som medlemmar kan vi alla bidra till föreningens ekonomi genom att utföra olika typer av arbete för föreningens nytta, arbete med vår utemiljö är ett bra exempel. Vi kan också tänka på hur vi använder den värme som kommer till husen, ju mindre vi släpper ut desto lägre blir kostnaden och vi påverkar också miljön mindre. Om medlemmarna ökade sin insats i föreningen skulle räntekostnaderna för föreningen minska och nettokostnaden för medlemmarna skulle bli lägre.

Nils Erik Berg Ordförande

## Sänkta boendekostnader?

Vid stämman i våras presenterades ett förslag om en insatshöjning och stämman beslöt ge styrelsen i uppdrag att undersöka förutsättningarna för det inom vår förening. Sedan dess har information sänts ut om vad det skulle innebära och något om hur det går till.

I korthet kan man sammanfatta det så att om vi flyttar över våra gemensamma lån i föreningen till var och en kan den enskildes avgift sänkas lika mycket som föreningen förut betalat i ränta på lånen. Detta ger en lägre totalkostnad för medlemmen därför att en enskild person kan dra av 30% av räntekostnaderna för sina lån. Det kan inte föreningen. (Skattereduktion, de 30%, får man antingen genom att aktivt söka jämkning eller så ges de automatiskt tillbaka på skatten.) Vi kan alltså genom en insatshöjning minska våra boendekostnader. Dessutom är en förening med låga lån populär hos banker och potentiella nya medlemmar. Föreningen blir rikare när insatsen blir högre och skulderna mindre.

I dag har vi tillsammans i föreningen lån på 28 miljoner. Det är pengar som lånats initialt när föreningen bildades och pengar som lånats för att kunna betala investeringar i till exempel fönsterrenoveringar, elstammar, soplanläggningar och tak då inte årsavgifterna räckt till. Våra hus behöver en ständig omsorg och vi kommer ha underhållskostnader av till exempel avloppsrör under husen, värmesystem samt yttre underhåll av fönster, dörrar och fasader. Dessa kostnader måste betalas av oss medlemmar via årsavgiften direkt eller via ökade räntekostnader i årsavgiften om föreningen lånar till löpande underhåll. En insatshöjning minskar årsavgiften.

Styrelsen planerar att i början av 2011 genomföra informations- och diskussionsträffar. Under samma period kommer en enkät genomföras för att klargöra alla medlemmars inställning i frågan. Syftet är att därefter kunna lägga fram ett förslag till beslut till årsstämman i maj hur föreningen skall gå vidare i denna fråga.

Har du frågor eller funderingar kontakta Nils-Erik Berg, Rrv 100. Gärna per mail: [nils-erik.berg@riksradsvagen.se](mailto:nils-erik.berg@riksradsvagen.se)

## Hjälp husen i vinter

Det har redan fallit mycket snö och mer kommer det säkert bli. Snö är kul på många sätt men medför samtidigt att föreningens underhållskostnad ökar avsevärt. Du kan dock hjälpa till att sänka föreningens utgifter med några enkla åtgärder:

1. Borsta bort snö från fönster och dörrar. Träet i fönsterkarmarna klarar sig mycket längre om de inte utsätts för vatten och is i onödan.
2. Håll koll på istappar. Försök att få bort de istappar du kommer åt. Förutom att man kan få dem i huvudet skadar de både hängrännor och fasader.
3. Ta bort snö från skärmtaket utanför ytterdörren (gäller vissa hus). Infästningen kan gå sönder om det ligger för mycket snö på skärmtaken. Dessutom utsätts fasaden för fukt i onödan.

Om snön kommer fortsätta i samma takt kommer föreningen sannolikt att beställa snöskottning i början av nästa år. Anledningen är delvis att minska belastning på taken, men kanske främst för att förebygga en massiv isbildning vid takfoten som kan ge kostsamma fuktskador.

## Ett år med de nya sopnedkastan

Hur har det gått undrar en del. Jo tack det har gått bra. Faktiskt väldigt bra, 2009 kostade hanteringen av våra sopor föreningen 317 tusen kronor. Den största kostnaden var då hämtningen vid varje hus. Förändringen som vi blev ålagda att göra har inneburit en besparing, i år kommer vi att betala ca 58 tusen kronor totalt för hämtning och hantering av våra hushållssopor, varav ca 8000 tusen kronor är kostnaden för matavfallet.

Att vi sorterar matavfall och hushållssopor är inte bara bra för miljön, det är också bra för plånboken! Och det kan bli bättre! Det är en mycket stor skillnad på kostnaden för hantering av ett ton hushållssopor som idag kostar 1045 kronor mot ett ton matavfall som kostar 350 kronor.

2010 slänger vi ca 40,8 ton hushållssopor och varav endast 2,6 ton var matavfall. Vi kan enkelt minska våra kostnader ännu mer och samtidigt spara vår miljö.

Många har efterfrågat majspåsar, Stockholms stad har dröjt med att leverera, orsaken var att vi nu ska använda papperspåsar. Dessa kommer att finnas i Butiken så fort de kommit. Majspåsarna använder ni för matavfall fram till årsskiftet. Från den 1 januari 2011 ska vårt matavfall rötas till biogas och alltså papperspåsar användas.

2010 kommer vi att budgetera ca 110 tusen kronor för hela sophanteringen då är även kostnaderna för miljöstugan inräknade. Miljöstuga ska vi kunna belasta lite till med en större frekvens på hämtningarna och att alla trycker ihop sina pappersförpackningar.

Så här kommer **SITA** att tömma de olika fraktionerna i **miljöstugan**.

Måndag eller tisdag	varje vecka	Tidningar
Måndag	ojämn vecka	Glas
Måndag	ojämn vecka	Pappersförpackningar
Fredag	varje vecka	Pappersförpackningar
Torsdag eller fredag	varje vecka	Plast
Torsdag eller fredag	varje vecka	Metallförpackningar
På beställning	töms	Batterier

## Fortums värmetävling och energisparande

Brf Riksrådsvägen är anmälda till Fortums värmetävling under 2011 under namnet

K-spararna. Den bostadsrättsförening som sparar mest under året vinner ett pris till värde av 15 000 kr. Förra året innebar det middag och aktiviteter på Djurgården för alla medlemmar i föreningen

Eftersom vår förening har en hög energianvändning på 226kWh/kvm/år borde vi ha goda chanser att vinna!

En viktig anledningen till att spara energi är föreningens höga energinota som hos oss är på ca 2 miljoner kr per år. Pengar som vi kan använda till annat.