

VINGTANKAR



Nummer 2

2019-12-02

Redaktör: Marie Roth

Ordförandes spalt

Detta blir, jag lovar, min sista spalt i Vingtankar. När 2020 börjar får Brf Vingen i Täby en ny ordförande. Vi har under hösten jobbat väldigt tätt för att övergången ska bli så bra som möjligt, både för föreningen och för den nya ordföranden och hela styrelsen. Vilket var deras önskan redan i våras.

Jag hoppas att ni alla tar emot nya ordföranden på ett trevligt sätt och försöker hjälpa styrelsen i sitt jobb. Ni äger ju fastigheten tillsammans och det borde ligga i allas intresse att den styrelse man valt har ett bra arbetsklimat.

Tyvärr har jag under åren personligen fått en hel del skit från vuxna människor som borde veta bättre och förstå att uppföra sig väl mot sina medmänniskor, eller helt enkelt vara tyst istället för att vräka ur sig.

Extrastämman 16 juni var välbesökt, vilket är jättebra, men det var två timmars personliga angrepp på mig, vilket inte var vad stämman skulle handla om. Man måste inte tycka om alla människor, det är ok, men det är aldrig ok att bete sig så som ett flertal gjorde på den extrastämman. Det är inte vidare roligt att jobba för människor som uppför sig på det sättet.

Jag tycker alla ska vara mycket glada över att styrelsen var intakt efter den extrastämman, och jag vill ge en stor eloge till mina kollegor som hanterade det mycket bra och som trots denna upplevelse har valt att stanna kvar i styrelsen. Det var inte en självklarhet!

Nu har jag bott i Hälsingland i nästan 6 månader, och stormtrivs i mitt lilla hus på landet.



Att ha styrelsearbetet från Vingen med sig var inte så dumt när jag nu är ensam fastighetsägare. Jag har lärt mig otroligt mycket under dessa år och en hel del har jag nytta av nu. Självklart har jag tyckt att uppdraget har varit mest roligt, annars hade jag inte blivit kvar så länge. Har under åren haft fantastiska kollegor i styrelsen, ingen nämnd ingen glömd.

Nu blir det nya krafter som tar över, och jag har det största förtroende för alla i styrelsen. Jag är, trots allt, mycket stolt över vad jag tillsammans med kollegorna åstadkommit i Vingen.

Vill önska er alla en riktigt God Jul & Gott Nytt År!



//Marie

Informationsskrift

Eftersom det fortfarande är svårt att förstå vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening, med allt vad det innebär, får ni tillsammans med detta nummer av Vingtankar en informationsskrift i brevlådan. Läs den och spara till nästa lägenhetsinnehavare! Det är viktigt att förstå vad man har för boendeform, vad man har för skyldigheter och rättigheter.



Kontakt med förvaltare/styrelse

Alla föreningsärenden ska ovillkorligen alltid tas med vår förvaltare på Bredablick och aldrig direkt med styrelsen. Styrelsen består av flera personer där alla ska vara med och säga sitt, därför kan enskilda styrelsemedlemmar inte ta emot telefonsamtal, samtal ute eller besök i sina lägenheter när det gäller föreningsfrågor. Det är helt enkelt inte rätt mot varken den enskilda medlemmen, övriga i styrelsen eller föreningen.

Vi får, när vi behöver, nödvändig information från Bredablick. Man kan aldrig påskynda ett ärende genom att kontakta någon i styrelsen, troligen tar det längre tid än att direkt kontakta Bredablick.

Vi har dock en mejladress där vi gärna tar emot era synpunkter och förslag.

styrelsen@vingentaby.onmicrosoft.com

Dit anmäler du även din tillåtelse till mejlskick från styrelsen om du vill ha t.ex. Vingtankar via mejl.

Föreningen har avtal med jour, vilket innebär att ni kan felanmäla allvarliga händelser utanför "kontorstid". Tänk på att alla jourutryckningar kostar föreningen pengar! Ring endast juren när det är något akut som inträffat!

Föreningen har även avtal med en störningsjour dit man kan vända sig om man blir störd av sina grannar.

All kontaktinformation finns i anslagstavlan på Bv.

Bränder i flerbostadshus



Nu är vi inne i den mörka årstiden då vi gärna tänder ljus för att få lite mysigt hemma. Det är också nu som bränder i hemmet ökar. Kontrollera så din brandvarnare har ett batteri som fungerar, det är en billig livförsäkring.



Brand i egen lägenhet

Om det brinner i din lägenhet och du inte har möjlighet att släcka på ett säkert sätt ska du omgående ta dig ut. Stäng dörren till rummet där det brinner, stäng även lägenhetsdörren när alla kommit ut, då minskar rökspridningen i trapphuset. Använd inte hissen och gå alltid nedåt i trapphuset. Larma 112 och, om möjligt, varna grannarna.

Brand på annan plats i fastigheten

Om det brinner i någon annans lägenhet eller i trapphuset ska du stanna kvar i din lägenhet. En lägenhetsdörr står normalt emot en brand i ca 30 minuter. Blöta handdukar hjälper till att täta runt dörren och i brevkastet. Gå aldrig ut i ett rökigt trapphus! Larma 112

och påkalla uppmärksamhet genom fönster eller balkong.

Håll trapphuset rent från brännbart material och sådant som står i vägen vid en utrymning.

Minska risken för anlagda bränder genom att hålla dörrar till källare och vindar låsta. Förvara inte heller brännbart material intill fasaden eller i trapphuset.

Takläckage

Vi har gjort en omfattande takbesiktning på grund av att ett par lägenheter blivit vattenskadade från avvattningsrören på taket. Då upptäcktes att den relining som gjordes efter stambytet inte var korrekt utförd, vilket har orsakat vattenskador i några lägenheter.



Avvattningen från taken går i väggarna i lägenheterna, så det var ändå tur att det upptäcktes så snabbt. Reparation har redan påbörjats och vi hoppas att kunna reparera alla innan det blir mer vattenskador.

Föreningens ekonomi



Budgeten för 2020 är lagd och föreningens ekonomi är god. Dock har vi fortfarande ett eftersatt underhållsbehov, och vi har några tunga poster framför oss. Det innebär att avgiften höjs med 2% från 1 januari 2020. Vi måste helt enkelt se till att täcka kostnaderna även för det nödvändiga underhållet. Man slipper aldrig underhållet, tar man inte tag i det direkt blir det dyrare. Att lappa och laga för att spara pengar är en dålig idé, underhållsbehovet försvinner inte, det ligger ju kvar där under ytan och till slut går det inte längre att lappa och laga.

Även de löpande driftskostnaderna så som vatten, elförbrukning, elnätskostnad, avfallshandtering m.m. ökar för varje år. Blir det t.ex. en kall och snörik vinter drar både kostnaderna för värme och för snöröjningen iväg.

Vi har under 2019 lagt om de lån som förföll och därmed bundit räntan på olika tid. Att, som vi tidigare haft, endast ha rörliga räntor är en kortsiktig lösning, även om föreningen "tjänat" på det. Det är våra gemensamma pengar och en styrelse ska inte spekulera med medlemmarnas pengar! Vi amorterar även på lånen sedan flera år tillbaka.

Av samma orsak har vi inte heller tecknat några nya ränteswapar när de gamla förfallit.

Att handla med ränteswapar är inget en bostadsrättsförenings styrelse ska hålla på med, men eftersom det skulle ha kostat miljoner att lösa dem i förtid valde vi att låta dem ligga kvar bindningstiden ut. Nu har vi en kvar som förfaller under 2020 och de beräknade räntekostnaderna för 2020 blir lägre än 2019 trots att vi bundit vissa lån.



2006 byggde föreningen en egen bergvärmeanläggning som kostade ca 16 miljoner kronor. Man sa då att man "tog av underhållsfonden" för att finansiera detta. Det är en sanning med modifikation, underhållsfonden innehåller inga pengar, det är redovisningsteknik. Man lånade pengar för att finansiera bergvärmeanläggningen.

2010 avslutades det stora stambytet, som då pågått sedan 2008. Det var ett totalt stambyte som kostade ca 55 miljoner. Pengar för föreningen var tvungna att låna upp. Dåvarande styrelse ville inte höja avgifterna trots att lån är förenade med både ränta och amorteringar. Till slut gick det inte och det blev flera kraftiga avgiftshöjningar. Mest för att täcka de förluster som föreningen gjorde, trots att man under flera år varken amorterade på lånen eller utförde något planerat underhåll. Lägg även till de ränteswapar som föreningen tecknade och som gjort att vi har haft och fortfarande har väldigt hög ränta trots att det

varit rekordlåga räntor i Sverige under flera år.

Föreningens belåning idag är 5005: -/m², vilket är ett sätt att beräkna hur det går för föreningen. Det är en bra siffra och ingen behöver vara orolig. Vi har en välskött ekonomi i Vingen.

Styrelsens ambition är alltid att hålla avgifterna så låga som möjligt, men vi får inte missköta föreningen genom att inte höja avgifterna när vi märker att det behövs. En mindre avgiftshöjning för att man ser att det kommer behövas är bättre än en stor avgiftshöjning för att täcka förluster man fått p.g.a. man inte vågat höja avgifterna i tid.

Parkering

Parkeringsituationen i Hägernäs är stökig och vi i Vingen ska vara glada över att vi har så stor parkeringsyta för våra medlemmar. För att se till att ingen obehörig upptar våra platser måste man ha ett parkeringstillstånd. För att få ett sådant måste man dels vara folkbokförd i Vingen samt kunna visa upp ett korrekt registreringsbevis.

Det är Bredablick Förvaltning som har hand om parkeringstillstånden, kontakta dem så hjälper de dig.

Laddning av el- och hybridbilar



Vi vill påminna om att det inte är tillåtet att ladda el- eller hybridbilar vid elstolparna på

parkeringen. Dessa är endast avsedda för motorvärmare.

Vi håller just nu på med en upphandling gällande laddstolpar för el- och hybridbilar. Mer information kommer när arbetet fortskrider.

Cykelparkering

För att underlätta snöröjningen och undvika skador på cykeln är det lämpligt att flytta sin cykel från cykelstället ute nu. Varken föreningen eller entreprenören ansvarar för eventuella skador på cyklar som står kvar ute under vintersäsongen.

Sopsortering

I somras kom äntligen matavfallssorteringen igång, det var många som längtat efter det.



Det har varit lite stök med var man kan hämta påsar för sorteringen, de platser vi tänkte från början visade sig vara olämpliga. I dagsläget kan man hämta matavfallspåsar utanför föreningslokalen/bastun på Radarvägen 43. Dit har alla tillträde via sin tagg. Det kommer finnas ett hämtningsställe på Radarvägen 23, men det är inte klart än.

Rökning & cigarettfimpar

Ett par saker man måste tänka på när man röker utanför fastigheten.

- Det är inte tillåtet att röka direkt utanför entrén under taket, varken på fram- eller baksidan.
- Gå bort en bit från huset så är risken att störa grannarna mindre.
- Cigarettfimpar slänger man i fimpkrukorna som finns utanför varje port både på fram- och baksidan, eller så tar man den med sig.

Om det saknas fimpkruka någonstans felanmäler man det till Bredablick så ställs en ny ut.

Om man röker på balkongen ska man tänka på att själv ta hand om sina fimpar på bästa sätt. Att slänga ut dem från balkongen är absolut förbjudet! Man ska också alltid visa hänsyn till sina grannar.

Sedan 1 juli 2019 är det förbjudet att röka på lekplatser som allmänheten har tillgång till. Eftersom våra lekplatser inte är inhägnade och låsta gäller det förbudet även dessa. Det är alltså rökförbud på lekplatserna som finns på vår gård.



*Styrelsen önskar er alla
God Jul & Gott Nytt År!*