



Brf

Artemis

Information från styrelsen

Februari 2010

Det har nu gått 5 månader sedan styrelsen blev vald på årsmötet den 29/9 2009. Vi tänkte berätta lite om vad vi har gjort sedan dess.

Styrelsen har sammanträtt varje eller varannan vecka fram till i mitten av januari, men kommer framöver oftast att sammanträda torsdagar i jämna veckor.

När fastigheten köptes av Stockholmshem fick föreningen överta ett antal avtal. Det gäller el, gas, vatten, städning av trapphus och tvättstuga, parkskötsel, fjärrvärme, sopor, grovsopor, kabeltv, bredbandskabel, entrémattor, tvättstugeavtal med Hagelbössan mm. En hel del arbete har krävts för att sätta sig in i alla avtal samt att förnya avtalen med oss som motpart i stället för Stockholmshem, eller säga upp avtalen och hitta andra samarbetspartners som passar oss bättre.

Dessutom har det tillkommit avtal med teknisk förvaltare, ekonomisk förvaltare, försäkring mm.

Vi upplever att städningen har fungerat dåligt varför en ny städentreprenör har anlåtats från och med 1 mars. Städning av trapphus kommer att ske två gånger i veckan under oktober till mars och under årets övriga månader en gång i veckan. Tvättstugan kommer att städas en gång i veckan under oktober till mars och två gånger i månaden resterande tid. Den nya entreprenören kommer att städa både trapphus och tvättstuga. Hittills har vi haft två olika städfirmor.

Några ord om vår ekonomi.

När vi tog över efter Stockholmshem fanns det tre tomma lägenheter. Styrelsen tog in tre offerter från mäklare inför försäljningsuppdraget. Mäklaruppdraget gick till sist till Mäklarhuset och Katja Rudbäck. Försäljningen av de tre tomma lägenheterna är precis klar. De nya lägenhetsinnehavarna är Ann-Sofi Karlsson på Artemisgatan 4, Siv Gustafsson på Artemisgatan 6A samt Åsa Pensjö på Artemisgatan 6B. Förutom dessa tre lägenheter är det sex hyresgäster som har valt att köpa sina lägenheter. (Alla hyresgäster hade rätt att köpa sin lägenhet inom 6 månader från föreningens tillträdesdatum.)

Sammanfattningsvis medför det att föreningen kan amortera på sina lån. Vi hade lån på 24 700 000 kr den 25 augusti 2009. Dessa lån kommer under våren 2010 att minska till lite drygt 8 000 000 kr. Med tanke på att räntorna lär komma att höjas under året så känns det tryggt att vi har kunnat minska lånegraden så pass mycket. Av sammanlagt 48 lägenheter är nu 39 bostadsrätter och 9 hyresrätter.



Brf

Artemis

Ni kommer att få ett bokslut för 2009 innan föreningsstämman. Då kommer vi också att följa upp hur väl bokslutet stämmer överens med den budget som vår ombildningskonsult Bo Bergman och styrelsen presenterade vid övertagandet av fastigheten. Vi kommer också att presentera en detaljerad budget för 2010 på föreningsstämman. Utan att föregå informationen på stämman kan vi säga att ekonomin ser stabil ut vilket medför att vi inte kommer att föreslå några avgiftshöjningar på stämman.

Nu några ord om kommande större projekt.

När vi tog över fastigheten genomfördes en teknisk besiktning, det är en lagbunden skyldighet att upprätta en sådan. Den tekniska besiktningen (från Eminentia) pekade på att det finns en del som bör renoveras, underhållas och rustas upp inom en kommande tidsperiod (Omedelbara åtgärder, Kortsiktiga 1-2 år, Långsiktiga 7-15 år). En handlingsplan måste upprättas för att vi ska kunna ta ställning till hur upprustningen ska finansieras och genomföras. En teknisk arbetsgrupp har tillsatts och den har börjat arbeta med detta.

- Fjärrvärmeförsörjningen kommer att ändras. Vi kommer med stor säkerhet vara tvungna att skaffa en eller två egna undercentraler. Idag får vi vår värme från Hagelbössans värmecentral. Att skaffa egna undercentraler innebär en del investeringskostnader, men vi får en modern utrustning som förhoppningsvis leder till bättre hushållning och minskade värmekostnader. Arbetet med kulvertdragning och installation av undercentralen(erna) ska göras under de närmaste åren.
- Stammarna kommer att behöva åtgärdas de närmsta åren. Vad menar vi då med de närmsta åren? Vi vet inte än. Kanske räcker stammarna i 5-10 år till. Det finns olika tekniker idag för att byta/renovera stammar. Styrelsen kommer att pröva alla möjligheter och redovisa olika förslag på hur badrum och kök kan renoveras.
- Elsystemet i husen behöver ses över. Om många väljer att bygga om köken kommer de att vilja ha en modern gasspis med elektrisk ugn. Klarar vårt elsystem en sådan utbyggnad eller måste vi dra nya ledningar?

Föreningens lokaler.

- Lokalen på Artemisgatan 8 står idag tom. Föreningen måste bestämma om vi ska hyra ut den som kontor, ha den kvar som medlemslokal eller göra om den till en lägenhet och sälja den. Det senare kräver en del jobb för att se om det är möjligt att göra om lokalen till en lägenhet. Det är ni medlemmar som bestämmer vad som ska göras och frågan måste tas upp på en föreningsstämma. Kanske ska en arbetsgrupp tillsättas?



Brf

Artemis

- Det gamla gymmet i källaren står idag oanvänt. Det skulle med små medel kunna göras om till en studentlya. Eller ska vi behålla den som övernattningslya, där medlemmar kan låna den för övernattnig av långväga gäster? Även detta behöver behandlas på en föreningsstämma.
- Gården, hur vill vi att den ska se ut? Ska vi anlägga en potatisodling? Eller vad sägs om en swimmingpool? Ska vi anlägga en grillplats med en massa utemöbler? Det är ni medlemmar som bestämmer.
- Ska vi sätta kodlås på ytterdörrarna? Frågan kommer att tas upp på stämman.

Telefon

Vi har skaffat en styrelsemobil. Den är bemannad på helgfria torsdagar mellan 19.30-22.00. Ring gärna om ni undrar något. Telefon 070-6605873

Årsstämma.

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas tisdagen den 18 maj. Särskild kallelse kommer att sändas ut, men förbered gärna motioner och frågor till styrelsen i god tid. Ev. motioner ska enligt stadgarna vara inlämnade senast den sista april. En motion är ett förslag som ni vill ska behandlas på föreningsstämman. Dagordningen på föreningsstämman innehåller aldrig någon punkt som heter "Övriga frågor" utan man måste skriva en motion om man vill att något ska tas upp. Ett exempel på motion skulle kunna vara: "Vi vill ha en snygg upplyst julgran på gården till nästa jul! Vi vill att föreningsstämman diskuterar detta".

Nu är det också dags att fundera på om ni vill ha någon särskild person invald i styrelsen. Förslag på styrelsemedlemmar kan lämnas till valberedningen som består av Siv Gustafsson och Lena Palmgren. Lena är sammankallande av valberedningen och bor på Dianavägen 7.

Väl mött den 18 maj!

Christina Fox
Leif Ryhle
Nicklas Akelius
Matteo Lomanto

Ulla Andén
Thomas Olausson
Gunnar Lundberg
Patric Gusterman