

Brf Herden 8

www.brfferden.se

Information till bostadsrättsinnehavare och hyresgäster December 2004

I n n e h å l l

- Budgeten för 2005 beslutad
- Sålda lägenheter och amortering
- Minskade sopkostnader
- Pappersäckar för julklappspapper
- Julgranar – hämtning den 13 januari 2005
- Ny gårdsentreprenör
- Ljus i källaren
- Vill du delta i styrelsearbetet?
- Förmögenhetsvärden 31/12 2004
- Portombud?

Budgeten för 2005 beslutad

Styrelsen har i dagarna lagt fast budgeten för år 2005. En relativt stor kostnad under 2005 är ommålningen av fastigheternas tak. Vi har i samråd med konsulter från SBC inlett upphandlingsarbetet av takmålningen och vårt mål är att alla tak ska vara klara i juni månad. Trots denna kostnad är vår ambition att månadsavgifterna ska förbli oförändrade även under 2005.

Sålda lägenheter och amortering

Vi har under året tagit över ett antal tidigare hyreslägenheter som därefter sålts. Styrelsens policy är att alla sådana intäkter ska användas för att amortera på våra lån. Detta har inneburit att vi under 2004 har kunnat amortera ca 6 miljoner kr på föreningens lån! Under våren 2005 planerar vi att amortera ytterligare ca 3 miljoner kr efter lägenhetsförsäljningar. Det är självfallet mycket positivt att vi kan minska vår skuldbörda. Det kommer antagligen en dag då räntorna är högre än vad de är idag, och då har vi skapat oss ett betydligt bättre utgångsläge.

Från och med 2004 betalar vi full fastighetsskatt. Fastighetens första tio år, då man får sänkt fastighetsskatt är nu över. I framtiden kommer vi också att få betala mycket mer i tomträttsavgäld, vilket gör att det är viktigt att vi minskar våra ränteutgifter så att vi förhoppningsvis kan ta oss an dessa nya utgifter utan att höja månadsavgifterna. Stockholms kommun planerar att höja alla föreningars tomträttsavgälder (hyra för marken) när nuvarande tomträttsavtal löper ut. För vår del innebär det att tomträttsavgälden föreslås höjas i tre steg under åren 2009-2011 från dagens ca 1,3 miljoner kr/år till ca 2,3 miljoner kr/år. Styrelsen har undersökt möjligheten till att friköpa marken för att bedöma om det på sikt skulle kunna vara ett ekonomiskt fördelaktigt alternativ för oss. Men tyvärr – i dagsläget svarar kommunen att marken inte är till salu.

Brf Herden 8

www.brfferden.se

Minskade sopkostnader

Vi har med den nye entreprenören Apelns lyckats minska våra sopkostnader en hel del. Det fungerar över huvud taget mycket bättre i soprummet. Men ibland kan det förändras över några timmar och bli till ett bombnedslag, som t.ex. när någon flyttar, eller när någon letat efter användbara saker utan att lägga tillbaka grejerna efter sig. Vi ber alla att köra stora saker till soptippen och inte belasta soprummet på ett otillbörligt sätt. Tänk också på second hand-organisationerna! Närmast finns Stockholms Stadsmission på Hantverkargatan (nära brandstationen).

Papperssäckar för julklappspapper

För att inte soprummet ska svälla över av julklappspapper i julhelgen kommer föreningen att tillhandahålla papperssäckar till alla boende som vill ha. I denna kan man lägga julklappspapper och sedan bära ner den till returpapperskärnen i grovsoprummet någon lämplig dag. Bäst vore förstås om inte alla bär ner sina säckar på julaftonskvällen. Om hälften av alla boende (förslagsvis de med udda lägenhetsnummer!) väntar några dagar så blir soprummet inte så fullt! Observera att frigolit är en oljeprodukt. Frigolit ska därför läggas i kärnen för grovsopor (inte i burarna för kartong/wellpapp och inte heller bland returpapper). Tänk också på att verkligen packa ihop kartonger och wellpapp innan de slängs i soprummets burar! Säckarna för julklappspapper kommer att finnas i respektive tvättstuga för den som vill ha.

Julgranar – hämtas tidigt torsdag 13 januari 2005

I likhet med tidigare år har styrelsen beställt hämtning av granar på morgonen torsdagen den 13 januari 2005. Lagg ut era gamla granar vid fontänen senast på onsdagskvällen den 12 januari.

Ny gårdsentreprenör

Vi kommer att utvärdera ny gårdsentreprenör eftersom vi inte är helt nöjda med resultatet av gårdsrenoveringen. Buskarna som planterades längs staketet är exempelvis ett misslyckande. De var för taniga för att över huvud taget ha en chans i den miljön. Meningen var att staketet skulle stödja buskarna och sedan gömmas av buskarna när de hade vuxit upp. Men frågan är också om det alls går att ha buskar där så många barn dagligen rör sig med och utan fotbollar. Vi får ta denna fråga under ytterligare beaktande och fundera på nya förslag. Vi ska också fundera på vad vi ska göra med rabatten som vetter mot Fleminggatan. Entreprenören för ombyggnaden av Familjebostäders fastighet på Arbetargatan/Fleminggatan, som har kört lite i vår rabatt, har kontaktats för att bidra med lite pengar som kompensation.

Ljus i källaren

Vår fastighetsskötare byter trasiga glödlampor i källargångarna lite då och då. Men de trasiga lamporna som är inne i lägenhetsförråden måste var och en själv byta. Väldigt många glödlampor är trasiga idag. Flera boende tycker att det känns otäckt att gå till förråden eftersom det är för mörkt. Alla boende uppmanas därför att sätta in nya hela glödlampor i sina källarförråd.

Brf Herden 8

www.brfferden.se

Vill du delta i styrelsearbetet?

Alla som är intresserade av att delta i styrelsearbetet uppmanas att kontakta valberedningen. Flera som har varit med i styrelsen i många år kan komma att avgå efter nästa stämma och det är därför ytterst viktigt att nya krafter kommer till.

Jacob Granert, Arbetarg 27A, tel 650 40 81

Anna Åhslund, Mariebergsg 30, tel 650 69 90

Alexandra Bowles, Mariebergsg 30, tel 653 02 28

Förmögenhetsvärden 31/12 2004

Förmögenhetsvärdena som framgår av senaste utskicket av avgiftsavvier (gäller lägenheter upplåtna med bostadsrätt) har beräknats enligt följande. Beloppen är hämtade från föreningens bokslut per 31/12 2003, förutom fastighetens taxeringsvärde som avser 31/12 2004.

| | |
|----------------------|--|
| + 409 149 865 | Balansomslutning |
| | <u>Avgår</u> |
| - 403 461 553 | Fastighet |
| - 169 977 114 | Skulder |
| | <u>Tillkommer</u> |
| <u>+ 176 800 000</u> | Fastighetens taxeringsvärde (byggnadsvärde) 2004 |
| 12 511 198 | Föreningens förmögenhetsvärde |

Föreningens förmögenhetsvärde fördelas på alla brf-lägenheter utifrån varje lägenhets andelsvärde. En uppdaterad lista över nu gällande andelsvärden kommer inom kort att publiceras på föreningens hemsida.

Portombud

Avslutningsvis hoppas vi fortfarande på att intresserade ska höra av sig till styrelsen. Ett uppslag är att portombuden exempelvis bjuder nyinflyttade på fika. Föreningen betalar förstås.

Tack för i år!

God Jul och Gott Nytt År !

Styrelsen