

Ordföranden har ordet

Julen står för dörren och snart är året slut. Det är dags att summera 2014. Vad har hänt i sedan förra nyhetsbrevet?

- Vi har tecknat 2-årsavtal med ny fastighetsförvaltare. Mer om detta nedan.
- Vi har fastställt en ny budget för 2015. För att få balans mellan intäkter och kostnader ser vi oss nödsakade att höja årsavgiften för 2015 med 4,9 %. Den nya årsavgiften per kvm bostadsyta blir 656 kr. Tillkommer 55 kr per kvm bostadsyta och år för kall och varmvatten. De nya avskrivningsreglerna kommer att medföra vi får ett negativt resultat för 2015 efter avskrivningar och avsättning till underhållsfond. Vår likviditet påverkas dock ej av detta.
- Arbetet med få fram underlag och rutiner för individuell debitering av värme- och vattenförbrukning fortskrider. Debiteringen av värme kommer att dröja ännu en tid eftersom vi inte kan lita på systemets aggregat och styrdon. Däremot kan vi när som helst börja med individuell debitering av varm- och kallvatten. Till detta kommer styrelsen att ta ställning före årsskiftet.
- Styrelsen har haft ett första möte med vår grannförening. Detta möte var främst för att lära känna varandra. Eftersom vår GA (Gemensam Anläggning i form av grönytor, parkering och garage) ännu ej har registrerats formellt så får vi försöka lösa praktikaliteter vart efter de dyker upp.

Jag och övriga i styrelsen önskar Er alla en riktigt God Jul och ett riktigt Gott Nytt år.

Stig Lombard

Ordförande i brf Näsby Kulle

Ny fastighetsförvaltare

Som tidigare nämnts har avtalen med nuvarande förvaltare, Ikano Bostadsproduktion AB och Frubo AB sagts upp till upphörande vid kommande årsskifte och anbud begärts in från ett antal aktörer. Nämnas bör att Ikano Bostadsproduktion AB ej lämnat anbud av den enkla anledningen att de inte sysslar med fastighetsskötsel med undantag för de 2 första åren (dvs under garantitiden) efter nyproduktion.

Efter noggranna utvärderingar av inkomna anbud har styrelsen enhälligt beslutat att ge hela förvaltningsuppdraget, dvs ekonomisk förvaltning, fastighetsskötsel och städning, till HSB Stockholm. Avtalet är tecknat på 2 år och börjar gälla 2015-01-01. Det är den nya förvaltarens ambition att övergången skall komma att ske så smidigt som möjligt.

Mera information om nya rutiner, felanmälan, jourmontör m m kommer inom kort.

Förbrukning och debitering av värme och vatten

Följande genomsnittsvärden för vatten- och värmeförbrukning per lägenhetsstorlek har under perioden november 2013 till november 2014 uppmätts till

Lägenhetsstorlek	54 kvm	66 kvm	72,5 kvm	76 kvm	90,5 kvm	128,5 kvm
Kallvatten, kbm	35,78	39,08	62,18	51,01	40,30	85,01
Varmvatten, kbm	24,14	28,25	41,16	27,31	27,36	61,76
Värme, kWh	1807	3989	2444	3388	2662	7765

Styrelsen rekommenderar alla medlemmar att följa sin egen förbrukning genom att logga in sig på Minol´s hemsida med hjälp av de inloggningsuppgifter som delats ut.

Budgeterade kostnader för vatten och värme under 2015 är följande:

Kallvatten 34,98 kr/ m³ och varmvatten 80,22 kr/m³ samt Värme 0,66 kr/kWh. Detta leder till att vi kommer att separat debitera 55,00 kr/m² och år, vilket är till för att täcka förbrukningskostnaden för varm och kallvatten. Vi planerar att göra en avräkning två gånger per år.

Snöröjning och sandning

Snöröjning och sandning kommer som vanligt att ske framför våra portar samt på tillfarterna till utomhusparkeringarna. Den som hyr parkeringsplats ansvarar själv (i enlighet med ingånget hyresavtal) för snöröjningen på själva parkeringsrutan. Gångvägen genom området (mellan hus 2 och 3,

förbi lekplatsen och på östra sidan av hus 4) kommer **EJ** att snöröjas/sandas.

Julklappspapper och julgranar

Snart är det dags för Julklappsutdelning. I samband med detta brukar det uppstå en hel del pappersskräp. Styrelsen ber er att tänka på följande: Vik noggrant ihop alla kartonger innan de läggs i "kartongkärlen".

Julklappspapper får **INTE** läggas bland returpapper utan skall sorteras som kartong. När det gäller julgranar så har föreningen inte någon returhantering för detta. Det åligger varje medlem att själv transportera bort sin julgran när julen är slut.

Extra föreningsstämma

Vi kommer i början av nästa år att kalla till extra föreningsstämma. Vi måste ändra våra stadgar med anledning av bl a ändrade regler för avskrivning och andrahandsuthyrning samt revidering av mandatperioder för styrelseledamöter. Vi återkommer med kallelsehandlingar.

2-årsbesiktningen

På vår hemsida har vi publicerat de fel och brister i era lägenheter som ni hittills rapporterat inför stundande 2-årsbesiktning. Fortsätt gärna med rapporteringen.

2-årsbesiktningen lägenheterna kommer preliminärt att ske i mitten av februari. Till detta återkommer vi så snart vi har exakta datum.

Nya medlemmar

Micaela och Martin Vernmark flyttade för en tid sedan in i lgh 222 på Näsbyvägen 12. Micaela och Martin hälsas välkomna till föreningen.

Budget 2015

Budget 2015	
INTÄKTER	
Summa intäkter	3 702 792
KOSTNADER	
Summa Driftkostnader	-1 367 300
Summa Reparation och underhåll	-90 000
Summa förvaltningskostnader	-200 000
Avskrivningar	
Summa Avskrivningar	-440 140
Skatter	

Summa Skatter	-24 280
Finansella poster	
Summa Finansella poster	-1 780 000
Summa kostnader	-3 901 720
RESULTAT FÖRE AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND	-198 928
Avsättningar till yttre fond	-149 000
RESULTAT EFTER AVSÄTTNING TILL YTTRE FOND	-347 928

December 2014

Styrelsen för brf Näsby Kulle önskar er alla

God jul och Gott Nytt År

