

## Budget 2017

2017 års budget är fastställd.

INTÄKTER	3 652 800
KOSTNADER	
Drift	1 640 500
Fastighetsskatt	24 300
Avskrivning	728 400
Finansiella kostnader	1 251 500
ÅRETS RESULTAT	8 100
Avsättning till yttre fond	145 800
RESULTAT efter fondavsättning	-137 700

Ett av våra 4 lån sattes om under våren 2016 till en betydligt lägre ränta. Ytterligare ett av lånen skall sättas om under våren 2017. Med dagens ränteprognos kommer räntekostnaderna för detta lån att sänkas med ca 200 000 kr.

Avskrivningen är 728 400 kr. Den höga summan beror på att vi numer måste tillämpa rak avskrivning (vår avskrivningstid är 200 år), vilket påverkar resultatet men inte likviditeten. Hade vi, som tidigare, fått tillämpa progressiv avskrivning hade resultatet sett helt annorlunda ut.

Avsättning till den yttre fonden görs enligt den ekonomiska planen med 145 800 kr.

Orsaken till det budgeterade negativa resultatet är alltså den raka avskrivningen.

Årsavgiften exklusive kall- och varmvatten, 656 kr per kvm bostadsyta, förblir oförändrad under 2017.

## Värme och ventilation

Klagomål på vårt värme-/ventilationssystem har ju varit en följetång under lång tid. Nu har man från Ikano Bostad lovat att se till att systemet skall fungera fullt ut fr o m kommande årsskifte. Som det ser ut för dagen kommer den tidsplanen knappast att hålla. Vi får nog räkna med en försening, men det viktiga är att värme och ventilation kommer att fungera. En särskild projektgrupp har tillsatts för att leda arbetet.

Luftvärmare, värmepaket m m skall bytas och när det arbetet pågår kan det bli kallt i våra lägenheter. Ikano kommer att låna ut element till de som så önskar och står också för kostnaden för ökad elförbrukning. Vill man låna ett element hör man av sig till Torbjörn Carlsson, 070-484 01 24.

### **Fasaderna**

Under sommaren och hösten åtgärdades ett byggfel på nedre delen av fasaderna. Risken för fuktskador på sockeln är nu avvärdad. Det var tydligen svårt att få till rätt färgnyans – en liten färgskillnad uppstod, men det får vi leva med.

### **Lekplatsen**

Vid senaste lekplatsbesiktningen anmärktes på att avståndet mellan gungornas ytterkant och staketet var för kort enligt gällande regelverk. På några ställen var också avståndet mellan staketspjälorna för stort. Staketet har flyttats ut och avståndet mellan staketspjälorna justerats. Lekplatsen uppfyller nu samtliga krav enligt gällande regelverk.

### **Grönytor och planteringar**

Rabatterna vid entréerna till hus 1 och 3 ser för sorgliga ut. Vi har för avsikt att under nästa vår byta ut jorden och plantera nya växter i rabatterna vid entréerna till husen 1, 2 och 3.

Planer finns också på att flytta de synnerligen malplacerade träden framför och vid sidan av hus 3 ut på de rätt så tomma grönytorna.

### **Nya stadgar**

Under hösten genomfördes 2 extra föreningsstämmor med anledning av att styrelsen förslagit ändring av stadgarnas 15 §. Båda stämmorna biföll styrelsens förslag. Bolagsverket har registrerat ändringarna. De nya stadgarna finns på vår hemsida.

### **Systematiskt brandskyddsarbete**

Styrelsen har, som vi tidigare informerat om, påbörjat ett Systematiskt BrandskyddsArbete (SBA). Detta bl a mot bakgrund av vad som föreskrivs i 2 kap. 2 § i Lagen om skydd mot olyckor (2003:778).

För tillfället arbetar vi med att upprätta rutiner för en intern brandskyddskontroll, som framgent skall genomföras regelbundet i syfte att bl a säkerställa att befintliga brandskyddsanordningar är funktionsdugliga, att utrymningsvägar (läs trapphus) inte är blockerade och att de boende är informerade om hur man beter sig vid brand m m.

Det är alltså inte tillåtet att parkera barnvagnar, rollatorer o dyl i trapphusen. För det ändamålet finns särskilda utrymmen. Likaså är det tillåtet att "utsmycka" trapphus och lägenhetsdörrar med saker av brännbart material.

Kontrollera brandvarnarna regelbundet.

### **Parkeringsplatser**

Snart har det gått 3 år sedan vi kunde parkera våra bilar i garage och på utomhus-parkeringarna. Vi har 45 p-platser i garaget och 19 utomhus. I garaget har vi hela tiden haft mellan 6 och 10 platser outhyrda och till och från några utomhus. Varje outhyrd plats i garaget innebär ett årligt intäktsbortfall på 9600 kr och utomhus 4600 kr.

Styrelsen överväger därför att, om inte vi får samtliga p-platser uthyrda till föreningens medlemmar, erbjuda boende i grannföreningen Roslags Kulle (som har brist på p-platser) att hyra av oss. Under januari 2017 stämmer vi av parkeringsläget och är det då så att vi fortfarande har outhyrda p-platser i garaget och utomhus så kommer vi att erbjuda boende i grannföreningen att hyra av oss.

Nu är det så att hyr vi ut p-platser till utomstående som måste vi lägga på moms på avgiften. Därför har vi låtit momsregistrera föreningen fr o m kommande årsskifte.

### **Skadedjur**

I föreningens fastighetsförsäkring hos försäkringsbolaget Vardia ingår en saneringsförsäkring mot de vanligaste skadedjuren - pälsånger, fläskånger, mjölbåge, brödbåge, kackerlacka, vågglus, tjuvbåge, silverfisk, mott, mal, svartmyra, faraomyra, loppa, lus, tvestjårt, geting och annan insekt som enligt hyreslagen skall betraktas som ohyra samt råttor och mus. Vardia samarbetar med saneringsföretaget Nomor och det är till Nomor ni vänder er om ni får problem med någont skadedjur. Ni kontaktar alltså Nomor på tel 0771-122 300 och uppger brf Näsby Kulle som referens.

### **Snöröjning och sandning**

Snöröjning och sandning kommer som vanligt att ske framför våra portar samt på tillfarternas till utomhusparkeringarna. Den som hyr parkeringsplats ansvarar själv (i enlighet med ingången hyresavtal) för snöröjningen på själva parkeringsrutan. Gångvågen genom området (mellan hus 2 och 3, förbi lekplatsen och på östra sidan av hus 4) kommer, liksom förra vintern, **INTE** 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 "kartongkåren". Julklappspapper får **INTE** läggas bland returpapper utan skall sorteras som kartong.

Når det gäller julgranar så har föreningen inte någon returhantering för detta. Det åligger varje medlem att själv transportera bort sin julgran når julen är slut.

### **Nya medlemmar**

Vi hälsar de nya medlemmarna Atefeh Noroozi, lgh 223, Lisa Olsson och Peter Fonyad, lgh 211, Rasmus Gustafsson, lgh 423, Mikaela Fredriksén Tollin, lgh 344 och Magnus Måhl, lgh 233 välkomna till föreningen och hoppas att de ska trivas lika bra i föreningen som vi andra gör.

Lågenheten 141 är såld och de nya ågarna tillträder i mitten av februari 2017.

**Kom ihåg**

- att släcka ljusen då ni lämnar lägenheten
- att kontrollera att brandvarnaren fungerar
- att inte hänga upp juldekorationer o dyl i entréer och trapphus

December 2016

Styrelsen för brf Näsby Kulle önskar er alla

*God jul och Gott Nytt År*