

## DETTA NUMMER

### Sid 2

Informationsmötet 25 november:  
Ekonomi på topp, men med  
oroande inslag

### Sid 4-5

Jonas Sima personligt med  
Inger Edvardsson  
Senaste nytt om tvättstuge-  
renoveringen

### Sid 6

Glöm inte ljusen!

### Sid 7

Motionera avstängningskranarna  
Kolla luckan  
Nya medlemmar

### Sid 8

Reaktioner på gårdsbelysningen



Isen lägger sig på Ulvsundasjön

Anvarig utgivare  
Tomas Jonsson  
Tel: 08-80 74 75

Redaktör  
Karin Burman  
Tel: 08-704 93 26

Fotografier  
Karin Burman och  
Jonas Sima

[www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com)

# Svartviksbladet

NYHETER FRÅN Brf SVARTVIK

## NR 4/2010

Ordföranden har ordet

## Snart är det jul

Julen närmar sig med stormsteg, bildligt talat. I skrivande stund har SMHI utfärdat en klass två varning för Stockholmstrakten. Bilar kör i diket och snöröjningen har precis kommit i gång. Kanske blir det en vit jul, åtminstone en vit 1:a advent.

Vid det här laget har det väl inte undgått någon att januari blir avgiftsfritt, detta tack vare ännu ett starkt ekonomiskt år för Svartvik. Jag läste en mäklarpresentation där det stod att föreningen brukar ha avgiftsfritt i januari. Ja, det har vi haft rätt tätt de senaste åren, men ju längre in i framtiden vi kommer ju närmare kommer utgifterna för fastighetsunderhåll.

2011 drar vi igång med tvättstugerenoveringar. Därefter så kommer trapphus, lite hissar och som kulmen om en 10-20 år, nya tak. Däremellan så kanske vi bör göra något åt våra fasader m.m.

Men det är på sikt det. Redan nu har vi massa fördyringar och ökade kostnader för föreningen. Vattenskador kostar föreningen stora belopp, nästan alla beror på dåligt underhåll från boende. Man missar att frosta av frysen, eller så frostas man av under tiden som man är ute och handlar. Har man inte ställt dit en rymlig bunke så får grannen under 8-10 liter vatten ner genom taket.

Diskmaskiner med bristfälliga installationer och underhåll är bov nummer två. Läckage från diskmaskin elimineras enklast genom att stänga av vattentillförseln när maskinen inte är

i gång. Föreningens fastighetsförsäkringspremie stiger i takt med vattnet. Vad värre är så drabbas ofta din granne av flera veckors uttorkning och rivning av golv och kök på grund av någons lättja att inte ha sin anläggning under uppsikt.

Lite trevligt skall vi väl åxå ha. Höststädningen genomfördes av 50 hugade medlemmar som hade en trevlig lördag tillsammans i oktober. Många barn hjälpte till vilket är lika trevligt varje gång.

Trevligt hade vi även på höstmötet den 25 november där föreningens ekonomi, delårsbokslut och planerat underhåll gick igenom.

Nu närmar sig julen och alla får förhoppningsvis någon form av ledighet innan vi tar nya tag för 2011.

Jag vill med dessa avslutningsord hälsa alla en riktigt god jul och ett gott nytt år. Glöm inte att meddela valberedningen om du känner någon som kan göra en insats i styrelsen, eller varför inte du själv.

Underhållet och ekonomin sköts inte av sig självt utan det är ett idogt arbete som genomförs av styrelsen varav ett antal ledamöter aviserat sin avgång vid stämman 2011.



Tomas Jonsson  
Ordförande

# Informationsmötet 25 november

## Ekonomi på topp, men med oroande inslag

Delårsrapporten och prognosen för helåret 2010 tyder på att vi i år får det bästa resultatet i föreningens historia. Vi har råd med en avgiftsfri månad och ett omfattande periodiskt underhåll samtidigt som vi förväntar oss ett överskott i halv-miljonklassen. Det konstaterades vid det traditionella informationsmötet den 25 november. Avgörande för detta är de låga räntorna vi haft under året. Men det finns en del orosmoln på den ljusa himlen.

### *Delårsrapporten*

Delårsrapport för åtta månader har vi nu årligen upprättat under en tioårsperiod, något som vi är ganska ensamma om. Vi får därmed en genomarbetad avstämning under året, som ger bra information för styrelsen och förhoppnings även för medlemmarna. För delårsrapporten gäller att alla siffror bara kan jämföras med samma period föregående år. Utan rapporten måste vi avvakta årsredovisningen i april året därpå. Oftast kan man fånga upp trender genom delårsrapporterna.

I år kan vi se en ökning av driftkostnaderna med 20 procent, vilket är en varningssignal. Men när vi tittar närmare på 2010 års siffror för åtta månader, jämfört med motsvarande månader föregående år, finner vi att värmekostnaden ökat med 32 procent och snöröjningen med 113 procent (från låg nivå). Sammanlagt svarar årets kostnader för kylan och snön i vintras för hela 60 procent av ökningen av driftkostnaderna. Och då är Samfällighetens kostnader för snöröjningen inte med i jämförelsen.

Delårsrapporten påverkas också av de nya förvaltningsavtalen. Samfällighetsavgiften har ökat kraftigt, men orsaken är inte lätt att analysera. En del föreningskostnader har flyttats från föreningarna till Samfälligheten och vissa tjänster, som köpts på löpande räkning, har lagts in förvaltningsavtalen. Åtta månader är för kort tid för att kunna utvärdera ändringarna i avtalen.

Övriga kostnader, som vi styr själva i brf Svartvik, har varit i stort sett stabila och innehåller inga konstigheter.

Men det finns ett undantag: Vattenskadorna! De har på åtta månader 2010 kostat brf Svartvik drygt 150 000 kronor mot 5 000 kronor föregående år. De uppgick för helåret 2009 till 48 000 kronor. Ökningen i år är redan tre gånger så stor. Detta är orosmolnet nummer ett för oss medlemmar. Försäkringspremierna påverkas också. Nog är detta kostnader som vi borde kunna hjälpas åt att minska ordentligt.



*Liksom tidigare år kom det många intresserade medlemmar på informationsmötet den 25 november.*

Den stora förändringen mellan delårsrapporten 2010 och under 2009 finns under rubriken räntekostnader. Förbättringen är en miljon kronor och då var 2009 också ett bra år.

I delårsrapporten 2010 blir vinsten på åtta månader ca 1,6 miljoner mot förra året ca 1,35 miljoner, onekligen bra resultat båda dessa år.

### ***Prognos för helåret 2010***

Delårsrapporter är bra för styrelsen som underlag för en bedömning av det verkliga utfallet 2010 inför informationsmötet i november. Vi har en gedigen plattform på vilken vi kan bygga en helårsprognos. Prognoser är kvalificerade gissningar. De blir rätt bra om de endast avser fyra månader eller i många fall ännu kortare tid. Jag kommenterar bara de största kostnadsposterna.

Fastighetslånen på ca 177 miljoner kronor består för närvarande till 47 procent av bundna lån, som kan beräknas exakt på kronan för helår. Övriga 53 procent är rörliga och beror på vad marknaden prissätter pengarna till. Men rörliga lån är numera bundna för tre månader i taget och när vi gör prognosen i slutet av oktober har vi bra koll.

För helåret 2010 blir räntekostnaden 4,2 miljoner kronor mot 5,1 miljoner föregående år. Med vår nuvarande låneskuld blir genomsnittsräntan ca 2,35 procent i år mot ca 2,86 procent föregående år.

Periodiskt underhåll är åtgärder som har längre livslängd än reparationer. I brf Svartvik jobbar vi med en 20-årig underhållsplan som uppdateras regelbundet. För 2010 räknar vi med att underhållet kostar ca 2,3 miljoner kronor. Då är Samfällighetens underhåll inkluderat med ca 300 000 kronor.

Prognosen visar att vi kan få ett betydande överskott trots högre kostnader för värme, snöröjning, vattenskador och periodiskt underhåll.

Överskottet medger att vi återigen kan medge en avgiftsfri månad i januari 2011. Inkomstbortfallet bokförs på år 2010. Trots avgiftsbefrielsen räknar vi med att 2010 ger ett överskott på drygt en halv miljon kronor.

### ***Budget 2011***

I budgeten för nästa år tror vi på fortsatt höga kostnader för värme och snöröjning samt för löpande underhåll, inklusive vattenskador. Driftkostnaderna tror vi kommer att öka med ca 10 procent av dessa skäl.

Räntekostnaderna ökar för de rörliga lånen i takt med att riksbanken höjer reporäntan i enlighet med sin räntebana. Många tror att riksbanken höjer långsammare, men vill vara försiktiga i våra antaganden. Räntekostnaden blir ca 5,7 miljoner kronor för 2011, mot 4,2 miljoner 2010 och 5,1 miljoner kronor 2009.

Det som ökar mest under 2011 är det periodiska underhållet både i brf Svartvik och i Samfälligheten. För vår förening uppskattar vi kostnaderna till 3,8 miljoner kronor och för vår andel av Samfälligheten till 1,1 miljoner kronor. Summan uppskattas till 4,9 miljoner, vilket betyder en fördubbling av kostnaderna från såväl 2010 som 2009.

Budgeten för 2011 slutar därmed i en förlust på drygt 2 miljoner kronor. Detta är en avsevärd summa, men den bör inte oroa eftersom den beror på att både vi och Samfälligheten använder medlen till förnyelse av våra tillgångar och delvis även till investeringar.

Men slutsatsen av budgeten är att vare sig medlemmarna i brf Svartvik – eller fastighetsmäklarna – ska ta ut någon avgiftsfri månad i förskott nästa år.

*Hans Almgren  
Ekonomiansvarig*



# Fler måste delta i vårt styrelsearbete!

Nu tar jag mej fräckheten att prata personligt med en person jag känner bäst av alla, nämligen min hustru Inger Edvardsson. Hon har envist hållit fast vid sin fars familjenamn, vilket jag respekterat – förstår inte varför gifta kvinnor måste ta, eller tvingas på makens efternamn, t ex Tjajkovskij-Svensson!

Inger är onekligen en profil i Minneberg där hon bott sedan vårt hus byggdes 1986. Först ville hon inte alls lämna Tanto på Söder där vi bodde. Jag fick locka länge med "lottsedeln" till Minneberg – efter 20 års kötid

– för att övertyga henne. Sen dess har hon aldrig ångrat flytten. Eftersom Inger från begynnelsen är "jamstorsa" från fjällbyn Stora Blåsjön har hon funnit Minneberg tillräckligt lantligt och ändå storsadnära. I motsats till sin hälsing till make är hon okritiskt förtjust i Stockholm.

I Minneberg sögs Inger snabbt in i bostadsområdets föreningsliv – och sedan i den lokala politiken. Plötsligt var det till familjens bestörtning möten nästan varje kväll.

## **\* Vilka var dina första uppdrag här i Minneberg?**

– Jag kom in först som ersättare och sedan som ledamot i brf Svartviks styrelse. Jag tror Bertil Kersfelt var ordförande då, därefter kom Lennart Högzell. En period satt jag som sekreterare. Jag var också med i samfällighetens styrelse i flera år. Man fick lära sig mycket om bostadsområdet



*Inger Edvardsson, profil i Minneberg.*

och hur ansvarsfullt det var att jobba i styrelserna med ekonomi, underhåll och annat. Jag tyckte det var roligt och lärorikt.

## **\* Hur kom du då med i politiken?**

– Jag gick med i s-föreningen i området i början på 90-talet och blev raskt nominerad både till föreningsstyrelsen och riksdagen, i senare fallet dess bättre på icke valbar plats. Därefter valdes jag in såväl i Västerleds stadsdelsnämnd (senare Bromma SDN) som i landstinget. Jag är fortfarande ordförande i Minneberg-Tranebergs s-förening.

## **\* Jag hade ingen aning om att du hade politiska böjelser när jag först träffade dej!**

– Jag förstår det, för det fanns inget aktivt politiskt engagemang i min familj under min uppväxt. Jag blev också första studentskan och akademikern i slakten. Efter studietiden i Umeå gjorde jag och sju kamrater en strapatsrik bussresa genom Europa, Afrika och Asien för att upptäcka världen. Det jag upplevde fick mej att se på Sverige med andra ögon. Jag insåg att det låg ett stort politiskt arbete bakom den för oss självklara välfärden. Jag blev nyfiken på vad politik innebär och började engagera mej. Jag ville också ge tillbaka lite av det jag fått av andras politiska arbete.

## **\* Du håller på att trappa ner dina uppdrag, har du lovat. Vilken politisk fråga har engagerat dej mest i Stockholm?**

– I många år har jag arbetat som lärare med sfi, svenska för invandrare, och är sedan en tid sektionsschef, ungefär rektor, för SFI Västerort i Tensta, f d Kämpingeskolan. Vi har omkring 1200 elever per läsår och jag chefar för ett 40-tal anställda. Bland de folkgrupper som bor i stadsdelen finns både analfabeter och högtbildade. Många av våra nya medborgare arbetar gärna med människor och med hantverk. De räddar en stor del av viktiga samhällsfunktioner när vi 40-talister nu går i pension. Därför måste politikerna göra det lättare för invandrare, inte minst utbildningsmässigt, att ta sig in på arbetsmarknaden.

**\* Och vilken fråga engagerar dej just nu i Minneberg?**

– Vår bostadsrättsförening! Jag är sammankallande i valberedningen och det innebär att vi försö-

ker uppmuntra våra medlemmar att delta i styrelsearbetet under en period. Vi måste rekrytera nytt folk inför nästa årsstämma. Ett viktigt uppdrag. Vi vill ha en lika kompetent styrelse som tidigare som kan förvalta alla föreningens tillgångar. Du som kan och vill delta eller pröva på är välkommen att höra av dej till mej!

**\* Vad kan man förbättra här i Minneberg?**

– Det mesta är fint i området, tryggt och väl underhållet. De boende tycks känna ett gemensamt ansvar. Men varför inte ett litet kafé på torget!



Jonas Sima



## Senaste nytt om tvättstugerenovering

Vi kommer under det kommande året och troligtvis en bit in på 2012 att renovera våra tvättstugor, med start i 43:an.

Vi börjar med en tvättstuga för att kunna utvärdera denna och sedan fortsätta med de övriga. I samband med renoveringen kommer två trappuppgångar att få samsas om en tvättstuga. Uppgifter om detta kommer att sättas upp i era portar. Era ordinarie nycklar kommer att fungera under renoveringen av er tvättstuga.

Följande åtgärdas. Plastmattan byts ut, fönstervägg och ventilationsvägg målas de övriga väggarna kaklas. Ovanför tvättbänk och tvättställ blir det också kakel.

Dessutom installerar vi ny belysning, bordskiva, tvättbänk och nytt städskåp.

En liten överraskning hoppas vi också att vi ska kunna åstadkomma tills ni åter kan tvätta i er tvättstuga igen.

Gordon Rönnerberg

# Glöm inte ljusen!

- **Skaffa brandvarnare.** Kom ihåg att kontrollera funktionen innan första advent (ha gärna tio-års batteri).
- Tänd bara ljus som står stadigt i obrännbara ljusstakar. Ta bort alla brandfarliga dekorationer.
- Ha inte levande ljus i granen.
- Se över sladdar och kontakter till elektriska adventsljusstakar och stjärnor. Elfel är en av de vanligaste brandsakerna.



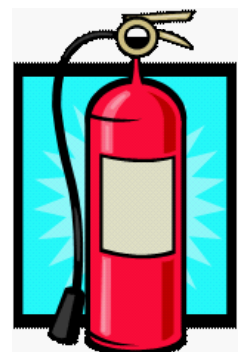
- Om du tänder värmeljus, använd då bara hållare som är avsedda för detta. De klarar värmen och har tillräckligt med lufthål.
- **Lämna aldrig levande ljus obevakade.**
- Prata med barnen om levande ljus och om vad som kan hända.
- Ställ inga föremål på TV:n.
- Julgransbelysning, adventsstjärnor och elektriska ljusstakar, ska släckas med strömbrytare eller genom att man tar stickkontakten ur vägguttaget. En timer är också bra. **Stäng ej av genom att skruva ur en lampa!**

18 människor omkom i bränder under december månad förra året.  
Bara en av dem hade fungerande brandvarnare i sitt hem.

En billig livförsäkring är att ha minst en brandvarnare,  
som kontrolleras innan första advent  
och en pulversläckare på minst 6 kg.

Glöm inte att vi har en brandsläckare i tvättstugan  
som snabbt går att hämta!

*Med vänliga julhälsningar!  
Styrelsen i brf Svartvik*



# Motionera avstängningskranarna!

Ett orosmoln i brf Svartvik är det ökade antalet vattenskador från läckande disk- och tvättmaskiner. På informationsmötet uppmanades medlemmarna att motionera avstängningskranarna ofta. Om de inte används på länge har de en tendens att fastna i öppet läge. Har du råkat ut för detta bör du anlita någon hantverkare, t ex HSB-förvaltningen, att åtgärda problemet. Det är en billig kostnad att förebygga skador.

Du bör alltid stänga avstängningskranen till maskinerna efter varje disk eller tvätt och inte lämna lägenheten med tryck i slangarna. Då minskar risken att det blir läckor i slangar och kopplingar. Fundera också över hur gamla maskinerna är. Tiden går fort och maskinerna har begränsad livslängd och bör kanske bytas.

Vid en vattenskada ska föreningen riva ytskikten för att komma åt husets betongstomme och genomföra uttorkning. Ju större vattenskada desto längre tid måste uttorkningen pågå. I föreningens fastighetsförsäkring är självrisker så höga att rivning och uttorkning ofta inte täcks av försäkringen. Men kostnaden kan ofta bli 10 – 15 000 kronor per skada. Med många skador blir det avsevärda belopp per år, vilket vi just nu erfar.

Det finns många fler åtgärder man kan göra att förebygga skador, t ex rensa golvbrunn i badrum och kolla att klämringen håller plastmattan på plats. Det minsta vi kan begära att alla ska göra är dock att motionera avstängningskranarna.

*Hans Almgren  
Ekonomiansvarig*

## Kolla luckan!

I några portar har man klagat på dålig lukt och framförallt att det luktar rök i porten. Detta kan bero på att luckan till sopnedkastet inte är stängd ordentligt. Då blir det ett baksug när sopsugen sätter igång. Baksuget kan göra att röklukt inifrån en lägenhet dras ut i trapphuset och till och med in i en annan lägenhet. Inte så kul för den som är icke-rökare.

Luckan kan stängas nerifrån men när sopsugen sätter igång vibrerar hela röret och luckan åker upp. Om man stänger luckan uppifrån istället så klarar den av vibrationerna. Ser du att luckan till sopnedkastet står öppen så stäng den gärna eftersom systemet fungerar bättre då.



Vi välkomnar våra nya och omflyttade medlemmar

Port 19: Patrik Grenler

Port 23: Eva & Erik Govers

Port 25: Maria Stenbäck & Erik Lindvall

Port 33: Tommi & Birgit Honkakumpu

Port 41: Klas Fredriksson & Julia Fallenius

Port 41: Marianne Lindorf

Port 49: Astrid Rosenhall

# Reaktioner på gårdsbelysningen

Styrelsen har haft ett uppdrag av årsstämman att förbättra belysningen på våra gårdar. Efter att vi tagit del av ett arkitektförslag och tittat på andra belysningar som fanns på Marknaden, sattes tre olika belysningar upp på prov. Det gjordes en utvärdering av inkomna synpunkter och styrelsen tog beslut om att köpa in ett exemplar av en stolparmatur, som svarar mot våra önskemål och krav. Den stod sedan utanför 23:ans port i ca 6 månader. Efter detta beställdes armaturerna i tre omgångar och monterades upp.

När hela entreprenaden var utförd framkom synpunkter på att det var för ljust eller bländade. Under en period på 3-4 månader hörde 11-12 personer hörde av sig om detta.

Det sitter en 50W metallhalogenlampa i stolparmaturerna. Eftersom det inte finns någon svagare lampa av denna sort har nu ett tiotal armaturer försetts med ett bländskydd i väntan på den slutliga

lösningen. Vi har även byggt om ett par armaturer och satt in en 40W lågenergilampa. Vi har dock bedömt att den ger för svag belysning varför vi även ska pröva med en starkare lågenergilampa i dessa armaturer.

Det har också inkommit ett par nya förslag, som vi ska undersöka om de går att förverkliga.

Målsättningen är fortfarande att göra så många som möjligt nöjda men vi är också medvetna om att det är omöjligt att göra 327 bostadsrättsinnehavare nöjda till hundra procent.

**Har ni synpunkter så hör gärna av er, alla synpunkter mottages (positiva eller negativa).**

Maila till [www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com) eller skriv till  
*Brf Svartvik*  
*Svartviksslingan 49*  
*16738 Bromma*

*Arne Wallin*  
*Gordon Rönnberg*



*Adress till vår hemsida: [www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com)*

## **Svartviks styrelse**

Tomas Jonsson 80 74 75 eller 073-988 34 65, Hans Almgren 80 73 39, Andreas Beijer 073-647 06 77, Anders Björkblad 25 22 25, Karin Burman 704 93 26, Lars Larsson 070-576 58 19, Gordon Rönnberg 80 73 23, Lotta Åhman 25 72 90, Arne Wallin 070-612 09 21, Johan Forsberg 070-497 46 71, Wolf Barufke HSB 785 30 00.

*[www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com)*

*[info@brfsvartvik.com](mailto:info@brfsvartvik.com)*