



20 ÅR  
1986-2006



## DETTA NUMMER

### Sid 2

Brf Svartvik idag och inför framtiden

### Sid 3

Måsfesten i Badviken

### Sid 4-5

"Inget är värst i Svartvik"

- intervju med ungdomar i Svartvik

Parkfest och 20-årsjubileum

### Sid 6

Golvbrunnar

Kortfakta om Bredband

Nätverk av experter

Brandutbildning

### Sid 7

Vårstädningen

Nya medlemmar

### Sid 8

Rättelse i årsredovisningen

Blomsterprakt i Svartvik

Infomöte och extrastämma

#### Ansvarig utgivare

Tomas Jonsson

Tel: 08-80 74 75

#### Redaktör

Karin Burman

Tel: 08-704 93 26

#### Fotografier

Karin Burman, Jonas

Sima, Lars-Olof Nilhlén

och Tomas Jonsson

<http://www.brfsvartvik.com>

# Svartviksbladet

NYHETER FRÅN Brf SVARTVIK

NR 2/2006

Ordföranden har ordet

## Golvbrunnar, rättor och fiskmåsar

Så här i brytningstid mellan vår och sommar kommer jag med en personlig betraktelse över läget i föreningen. Förutom att allt är under kontroll så kan jag ändå inte låta bli att fundera över varför det inta kan vara helt bekymmersfritt någon gång.

Så här i skrivande stund har vi precis genomfört vår stämma utan större problem. En liten förändring i styrelsens laguppställning kan noteras. Alla föreningsvalda styrelsefunktionärer är nu ordinarie ledamöter, således finns det inga suppleanter. Detta förändrar inget i sak men är ändå att betrakta som en förändring.

På stämman beslutades att anta de smärre justeringar av våra stadgar som styrelsen föreslagit. Denna fråga kommer snart upp igen på en extrastämma. Det krävs nämligen två stämmobeslut för stadgeändringar. På denna extrastämma kommer vi även att ta ställning till Bredbandsbolagets erbjudande om IP telefoni och bredband. Styrelsen återkommer med datum för detta.

Jag inledde med att det inte är helt bekymmersfritt trots det stabila läget. Frågan om våra golvbrunnar har efter många och långa samtal med olika leverantörer äntligen fått en lösning. Vi har tre fabrikanter av tätskikt som är godkända av vårt försäkringsbolag Länsförsäkringar trots att Byggkeramikrådet i sina branschrekommendationer hävdar att detta inte är möjligt. Utförligare information finns inne i tidningen om vilka

regler som gäller. Dessa regler går i samklang med föreningens stadgar och det känns skönt att ha fått ett avslut på den frågan. Ärendet har tagit mycket energi ifrån styrelsearbetet under våren.

När det gäller rättor och måsar så kan vi glatt konstatera att grillsäsongen är igång med medföljande skadedjursproblematik. Återigen vill jag vädja till er alla att ta med ert skräp hem. Det man orkar bära med sig ut orkar man väl även att bära hem, bilderna i tidningen talar för sig själv.

Avslutningsvis vill jag tacka alla som ställde upp och stödde och gjorde Svartvik fint inför sommaren och önska alla en varm och skön sommarledighet.



Tomas Jonsson  
ordförande

# Brf Svartvik idag och inför framtiden

Vid årsstämman behandlades bokslutet för 2005. Hur ska man tolka resultatet och vad väntar i framtiden, var frågor som behandlades. Här återges i sammandrag en del av den redovisning av utgångsläge och prognos som föredros för stämman.

## **Förlust 2005**

I årsredovisningen 2005 redovisar brf Svartvik en förlust på knappt 90 000 kronor. Det beror främst på två saker. Den avgiftsfria månaden innebar närmare 1,4 miljoner kronor i lägre intäkter. Samtidigt genomförde vi ett omfattande periodiskt underhåll på mer än 1,7 miljoner kronor. Mot den bakgrunden är förlusten marginell. Att den inte blev större är närmast ett tecken på vårt starka ekonomiska utgångsläge.

Till resultatet hör också att vi sannolikt under 2006 får en minskning av fastighetsskatten med ca 200 000 kronor genom ett sk ROT-avdrag för de underhållsåtgärder vi genomförde år 2005. Ansökan behandlas just nu hos skattemyndigheten och beslut har inte fattats än. Hade vi kunnat bokföra dem som intäkt redan förra året, hade förlusten vänts i ett överskott på ca 110 000 kronor. Tyvärr upphörde ROT-avdraget den 1 juli 2005, men utfallet för föreningen har ändå varit gott.

## **Avgiftssänkning eller avgiftsfri månad?**

Avgiftsfri månad hade vi både 2004 och 2005. Varför sänkte vi inte månadsavgiften istället? Svaret är att vi var för pessimistiska i budgeteringen. Hösten 2003 trodde vi att räntorna skulle vända upp under 2004. Detsamma trodde marknaden. Vi hade båda fel.

Hösten 2004 upprepades det hela. Marknaden trodde på att räntorna skulle stiga under 2005. Konjunkturinstitutet redovisade i december 2004 prognosen att riksbanken skulle höja med 0,5 procent 2005 och med 1,25 procent under 2006. De långa räntorna skulle öka, men något långsammare, med knappt en procentenhet under perioden.

Verkligheten blev den rakt motsatta. Räntorna sjönk under 2005. Reporäntan blev 1,5 procent, den lägsta någonsin i modern tid. Även de långa räntorna sjönk fram till sommaren 2005 för att sedan vända uppåt under hösten i måttlig takt. Vi hade återigen fel och markanden likaså.

I budgeten för 2006 har vi återigen varit pessimistiska. Nu antar vi att räntorna stiger med 0,25 procent i kvartalet och att höjningarna fortsätter under 2007. Självklart önskar vi att vi på nytt ska få fel, men hittills finns inget som tyder på det.

Hade vi hösten 2003 kunna förutse ränteutvecklingen för treårsperioden hade vi säkerligen valt att sänka månadsavgiften från och med 2004. En sådan sänkning hade vi kunnat behålla till och med i år och kanske en bit in på 2007.

I stället har vi valt att ge en avgiftsfri månad när ekonomin medger det. Den strategin kommer vi nu att följa för den tid vi nu kan överblicka. Alternativet, att sänka avgiften under ett år för att kanske behöva höja året därpå, upplever vi som sämre. I vår långtidsprognos räknar vi med att avgiften kan hållas oförändrad åtminstone till 2008. Om överskott uppkommer ska vi nog kunna hitta lämpliga metoder att föra dom pengarna tillbaka till medlemmarna.

Den buffert vi har idag på omkring 6,5 miljoner kronor har legat på ungefär samma nivå sedan 2001. Vi har inte för avsikt att öka den, men heller inte att avveckla den genom att medvetet budgetera för förluster i den löpande verksamheten.

## **Femårsprognos**

Som certifierad bostadsrättsförening har vi åtagit oss att lägga ner mycket arbete på framförhållning. Vi redovisar därför varje år en detaljerad femårsprognos i årsredovisningen.

Framtiden kan komma att bli tuff för brf Svartvik och de flesta andra bostadsrättsföreningar från samma period. Orosmolnen är många, men eftersom de ingår i vår prognos räknar vi med att kunna planera för dem.

· Räntorna. Nu kommer räntehöjningarna på både rörliga och bundna fastighetslån. Vi tror på 0,25 procent höjning i kvartalet till slutet av 2007, men det är alltid svårt att förutse när höjningarna planar ut och vänder nedåt igen.

· Uppvärmningen. Elpriserna bestämmer våra uppvärmningskostnader. I vintras låg priset på elbörsen mellan 40-50 öre/kWh. Till det kommer elskatt, avgift för utsläppsrätter, nätavgifter, och moms på det hela.

*Forts. på sid. 6*

Midsommar 2005

## "Måsfesten i Badviken"

*Där satt dom på badbryggans räcken  
dästa och mätta med glättig min  
På marken låg rester från festen din,  
du "Grill-Janne" som ordnade träcken!*



*Uppmaningen: "Tag resterna med dig hem"  
glömdes i rökens förföriska lukt –  
som låg som en dimma över vår bukt.  
Hoppas kvällen blev lyckad, för vem?*



*När dagningen nalkades uti badviken  
fortsatte "partajandet av mås-publiken"  
som fann behållarna öppna i det blå!*

*Tips till alla grillare: Visst ska ni festa,  
ha det så kul, och ät upp det mesta,  
men framförallt: lägg locket på!*

*Text och foto: Nils-Erik Svensson*

# Inget i Svartvik är värst



Foto: Jonas Sjima

De är nästan jämgamla med 20-årsjubilerande Svartvik: Niklas Björkblad, 18, Maria Singer, 16, David Maler, 19. Tre unga svartvikare som vuxit upp här i Minneberg.

– Läget är bäst, nära stan och ändå grönt och lummigt, enas de om.

Det mesta är bäst med Minneberg och Svartvik.

I alla fall tycker tre unga som vuxit upp i området att det finns lite att klaga på här.

- Skulle vara då att det knappt finnas nåt för oss ungdomar. I alla fall har jag inte hittat nåt! Man kan förstås vara ute, säger **Maria Singer**, som bor i 39-an och nu avslutar nian i Alviksskolan. Sedan ska hon studera natur på Kungsholmens gymnasium, så att vistas utomhus har hon ingenting emot.

**Niklas Björkblad**, bosatt i 23-an, går årskurs 2 på naturprogrammet i Blackebergs gymnasium. Han protesterar:

- Jodå, här finns att göra, snickeriet är bra och gymmet är fint!

**David Maler** bor också i 23-an men känner inte Niklas.

- Jag är nog fel målgrupp, skrattar han. Jag har mina kompisar i stan och går sista terminen i Norra real, naturvetenskapliga programmet. För mej är Minneberg mest en sovstad, fast jag gillar att det är lugnt här och att man kan ta sig ett dopp i Badviken.

Niklas invänder att han föredrar skärgårdens vatten och ogärna badar i Mälaren, mest en ”lerpöl”. Men Maria brukar utnyttja det fina solläget vid badbryggan.

Växer man upp i Minneberg blir man tydligen lätt ”skogsmulle”, kan vi konstatera. Men finns det ingenting de ogillar här, undrar jag.

- Det finns en del sura pensionärer, fläskar Niklas till med, och Maria håller med. När de var yngre och cyklade omkring i gränderna kunde de bli åthutade av äldre som tyckte ungarna for fram för fort och väsnades för mycket.

- Äldre är ju mer känsliga för ljud och en del är inte så förtjusta i att det finns dagisbarn här, konstaterar Maria, som tycker det är trevligt med lite liv kring lekplatserna.

Ingen av de tre tycker att det är långt att gå till tunnelbanan i Alvik. Men natt-turer med bussen är ett önskemål hos de yngre.

- Jag känner mej aldrig otrygg när jag går hem från Alvik på kvällarna, förklarar Maria. Det är väldigt fridfullt här vilket är skönt!

Niklas ler lite snett. Han har nyligen tagit körkort och fått en begagnad bil av sin mormor. Han har givetvis ingen garageplats och parkerar på Margretelundsvägen. En kväll hade någon brutit sig in i hans bil och snott cd-spelaren.

Daniel ger rådet att man helst ska ha en skruvlig bil, då lurar man tjuven och får inga rutor krossade eller däckens stulna i garaget. Maria betonar att hon aldrig råkat ut för några otrevligheter.

- Och det klottras sällan här!

Visst busade de med kompisar på gårdarna när de var små, lekte kull och försökte ta sig in i kråkslottet i Johannelund där det förmodligen spökade. Jättespännande! I dag har de andra saker för sig. Niklas spelar gitarr, David lirar tennis. Båda har kört tävlingcykel på landsväg. Maria påstår hon har fullt knog med skolan och att fundera över sin framtid. Ska hon bli ekonom, läkare eller psykiatriker?

Daniel är klar över att det blir KTH och studier i industriell ekonomi. Niklas ska fortsätta med någonting tekniskt på högskolan.

Bo kvar i Minneberg?

David kollar på lägenheter här, Niklas tror det blir svårt, Maria vill bo kvar – ”eller så får föräldrarna flytta och jag stannar!”

Känner de folket här?

- Man känner många, känner igen fler, men inte alla, förklarar Niklas.

- Förr kände man igen i princip alla, säger Maria lätt nostalgiskt.

- Pensionärer och barnfamiljer med gott om pengar har flyttat in, tillägger David, det kan man se av alla fina bilar i garagen.

Minneberg är ett privilegierat område, konstaterar de, men på det förhållandet har de i alla fall inga politiska synpunkter.

Finns det skillnader mellan bostadsrättsföreningarna?

Det har Maria aldrig tänkt på. Niklas pappa sitter i Svartviks styrelse vilket har gett sonen lite insyn:

- Svartvik verkar ha bästa ekonomin, och bästa stämningen.

- Min mor blir glad när hon slipper betala hyran vissa månader, skrattar David.

Att Svartvikföreningen firar 20 årsjubileum med en parkfest den 10 juni har de ingen aning om.

- Låter kul.

Är de engagerade i det livliga föreningslivet här? Nej, det är de inte, skolan tar för mycket av tiden.

Vad saknar då ungdomarna i Minneberg. En pub till exempel? försöker jag. De funderar länge. Det är ju så otroligt fint här, säger de i kör.

- En videouthyrning vore bra, klämmer David fram. Maria ser filosofisk ut:

- Nånting saknar jag nog här, men jag vet inte vad.



Jonas Sima

## Red. anm.

Jonas Sima skriver om parkfesten den 10 juni. Det är Samfällighetens arrangemang som är en repris på ett lyckat inslag från förra årets jubileumsfest. Bland annat blir det pub och dans i Minnebergsparken.

Brf Svartviks eget 20-årsjubileum kommer att firas den 26 augusti från kl 15.00. Vid vackert väder dukar vi långbord nere vid vattnet vid badbryggan. Alla tar med sin egen förtäring, gärna på temat kräftor. Vid regn håller vi till i Badvikens festlokal.

Är du intresserad av att vara med och planera festen? Ta kontakt med styrelsen.

Forts. från sid. 2

Nu på våren och försommaren ligger spotpriset fortfarande extremt högt, 30-35 öre/kWh. I Minneberg har vi mycket förmånligt fastprisavtal, 25,9 öre/kWh, men avtalet går ut i september 2007. Vad ska vi anta för pris då?

· Fastighetsskatten. Nästa år får vi en ny fastighetstaxering. Vi får räkna med att taxeringsvärdena kan komma att öka kraftigt. Vår långtidsbudget räknar med 7,5 procent per år för ökad fastighetsskatt, men det kan vara tilltaget i underkant.

· Underhållet. Vi har en nyligen uppdaterad underhållsplan som kostar 18 miljoner kronor under de närmaste tio åren och 11 miljoner de följande tio åren. Underhållsfonden – ca 10 miljoner idag – är i stort sett tömd år 2016.

Det är viktigt att vi har bästa möjliga framförhållning på alla dessa områden. Ändå vill jag särskilt framhålla det periodiska underhållet. Det är viktigt för oss medlemmar och för alla som är intresserade av att flytta till oss att vi har väl underhållna byggnader och en fin yttre miljö. Men det är också något som våra kreditgivare fäster stor vikt vid och som underlättar för oss att få de bästa lånevillkoren.

*Hans Almgren  
Ekonomiansvarig*

## Golvbrunnar

Företagen *Killto* och *Mapei* har tagit fram färdiga lösningar på tätskikt till våra badrum. De lämnar **samma garantier** som för badrum som har golvbrunnar av senare datum. Detta innebär att **vi inte byter ut några golvbrunnar** förrän om ca 20 år då det är aktuellt med stambyten. Vi slipper störa våra grannar mer än nödvändigt och dessutom blir det billigare.

Vi kommer att få någon form av rabatt på *Centro*, en av de större leverantörerna av keramiska material och tätskikt. De har en mycket fin utställning i Solna. Vi återkommer med exakt utformning av detta erbjudande.

Vid eventuella frågor, ring Gordon Rönnerberg på tel 80 73 23 eller mobil 070-560 515.

## Kortfakta om Bredband

Brf Svartvik har 328 lägenheter varav 37 lägenheter har både Telefoni och Bredband via Bredbandsbolaget. 137 lägenheter har endast Bredband via Bredbandsbolaget. 9 lägenheter har endast Telefoni via Bredbandsbolaget. Aktiva "Bredbandsbolagslägenheter" är sammanfattningsvis 183 st.

55 % av Brf Svartviks lägenhetsinnehavare är Bredbandsbolagskunder. Det är långt över riksgenomsnittet bland alla Sveriges HSB-föreningar som är 45 %. Dessa 183 personer betalar 55 884 kr till Bredbandsbolaget varje månad i månadsavgifter.

Av 284 personer som inte är telefonikunder hos Bredbandsbolaget, betalar 256 personer med stor säkerhet 125 kr till Telia - dvs. 31 950 kr. 87 834 kr är de fasta månadskostnaderna i Brf Svartvik idag för Bredbandsbolagets bredband och allas telefonimånads-kostnader. När och om gruppanslutningsavtalet börjat gälla blir den totala månadskostnaden för alla så här; 330 lägenheter gånger 150 kronor, dvs. 49 500 kronor.

Boende i Brf Svartvik kan totalt spara 38 334 kr per månad med ett Gruppanslutningsavtal, förutsatt att man vill använda Bredbandsbolaget som telefonoperatör.

## Nätverk av experter

Innan årsstämman annonserade valberedningen efter folk som var intresserade av att hjälpa styrelsen med olika frågor. Några har anmält sitt intresse vilket vi i styrelsen är mycket tacksamma för. Dock skulle vi gärna se att vi kunde ha ett ännu större nätverk av "experter" som vi kan rådfråga. Det kan gälla byggfrågor, trädgård, IT, ekonomi, mm. Hör gärna av er till styrelsen.

## Brandutbildning

Den kostnadsfria utbildningen "Brandkunskap för alla" som var planerad till våren skjuts upp till senhösten p.g.a. av för få anmälningar. Utbildningen, som är på fyra lektionstimmar, ger en grundläggande utbildning i ämnet brand. Man lär sig att agera enligt begreppet Rädsla - Larma - Släck. Utbildningen är både teoretisk och praktiskt inriktad.

Vi återkommer med mer information i nästa nummer av Svartviksbladet.

# Vårstädningen



Vackert väder fast blåsigt var det den 13 maj när vi återigen samlades för vårstädning. 90 personer dök upp varav många barn.



Containern fylldes som vanligt med bland annat diverse strandfynd. Ett par starke män och kvinnor ordnade till och städade bort det avfall som kastats vid trappan intill garaget. Denna plats är nog världens enda kommunalt upplysta illegala tippningsplats.



Efter väl utfört värv så grillades det traditionsenligt korv och lotteri genomfördes för dem som deltagit. Det var trevligt att se så många nya ansikten i år. Denna tradition återkommer till hösten.

Vi välkomnar våra nya medlemmar

Port 11: Linda Tillgren

Port 19: Hedvig Wallander & Johan Peterson

Port 29: Helena Fahlgren & Johan Bergmark

Årsredovisningen 2005

### Förargligt fel på tabellen över fastighetslånen

Vi är rätt stolta över att ha en trevligt utformad årsredovisning som ger en utförlig oh detaljerad bild av föreningens verksamhet och ekonomi. Det är en hel del jobb bakom detta. Ändå har det blivit ett fel i tabellen över våra fastighetslån i not 12 på sidan 23. Alla uppgifter om datum för ränteändring är fel. Bindningstiden är exakt 4 år och en dag kortare än vad som står i tabellen. Övriga uppgifter, t ex lånebelopp och räntesatser är korrekta. Orsaken till felet finns i ett s k "makro" som inte har aktiverats på rätt sätt (de som är datorkunniga förstår sån't där...).

Just denna tabell är det många som är intresserade av. Den visar ju hur vi har skött finansieringen i föreningen och när det blir dags för omsättning av fastighetslånen. Vi skickar därför med ett rättelseblad med detta nummer av Svartviksbladet. Förvara rättelsen tillsammans med årsredovisningen (eller klipp och klistra) så att den felaktiga tabellen inte sprids vidare vid t ex en kommande försäljning.

Vi beklagar det inträffade och lovar att vara ännu mer noga med korrekturläsningen i fortsättningen. Det kan nämnas att tabellen är rätt i det dokument som finns på vår hemsida [www.brfsvartvik.com](http://www.brfsvartvik.com).

*Hans Almgren*

### Infomöte och extrastämma

På en extrastämma den 13 juni kommer vi att besluta om stadgeändringarna som nämnts tidigare. Vi kommer också att ta ett beslut om Bredbandsbolagets erbjudande om IP telefoni och bredband.

Innan stämman kommer vi att ordna ett informationsmöte där en representant från Bredbandsbolaget berättar mer om erbjudandet. Detta möte kommer att äga rum i slutet av maj/början på juni. Lappar om datum och plats kommer upp i portarna.

### Sällsynt växt i Minneberg

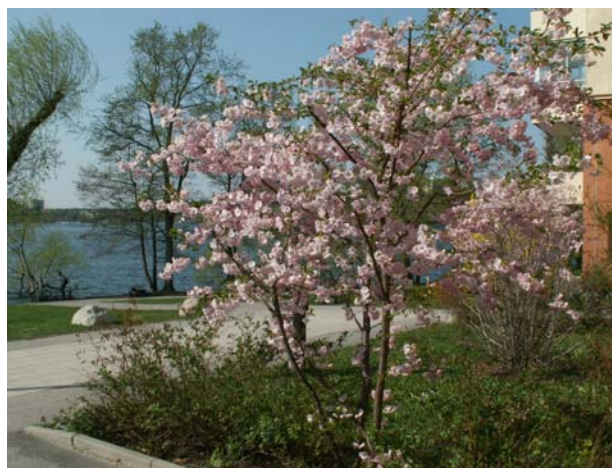


*Pestskråp (Petasites hybridus)*

Växer i Minneberg alldeles vid vattenytan nedanför 35:an. Hanplantorna har blekt röda blommor och trubbiga gröna holkfjäll. De vissnar snart efter blomningen. Honplantan är mycket sällsynt i Norden. Pestskråp infördes troligen under 1600-talet.

Förr användes roten och krossade blad mot kramper och sår. Även urin- och svett drivande. Utbredd över stora delar av mellersta Europa till norra och västra Asien till Ural samt Kaukasus. Införd i Nordamerika.

*Lars-Olof Nihlen*



*Körsbärsträd i blom nära Badviken.*

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

#### **Svartviks styrelse**

Tomas Jonsson 80 74 75, Hans Almgren 80 73 39, Anders Björkblad 25 22 25, Maléne Broman 25 01 89, Karin Burman 704 93 26, Pia Ljunggren 704 97 90, Birgitta Nygren 80 16 60, Gordon Rönnberg 80 73 23, Lotta Åhman 25 72 90, Lars Hörnsten HSB.