

SVARTVIKS

BLADET



November 1990

Bokslutet 1990:

Bra buffert för framtiden

Svartviksföreningen har god ekonomi. Det visar bokslutet för det verksamhetsår som gick ut sista juni 1990. Dispositionsfonden inkl. årets vinst uppgår till ca 4,4 miljoner kr. Det ger oss en rejäl buffert inför de ekonomiska påfrestningar vi kommer att möta de närmaste åren. Skattereformen har vi täckt in genom beslutad avgiftshöjning. Men hur går det med energipriserna om det blir krig vid Persiska viken? Blir det ytterligare försämrade räntebidrag 1992? Ska räntebidragen ersättas med räntelån 1993?

För tredje året i rad har vi ett gott resultat trots oförändrade avgifter sedan inflyttningen. Överskottet blev 567.000 kronor.

Resultet har minskat år för år, vilket är naturligt vid oförändrade månadsavgifter, samtidigt som kostnaderna stiger. Utan avgiftshöjning under 1990 skulle vi få betydande förluster under kommande år.

Kapitalkostnaderna låga

Kapitalkostnaderna har under verksamhetsåret försämrats med drygt 600.000 kr, vilket motsvarar en ökning med nära 11%. Detta beror på minskningen av statens stöd till bostadsrätterna.

Statens stöd är trots detta mycket stort. På ett totalt fastighetskapital på ca 196 miljoner kronor betalade vi under verksamhetsåret ca 6,4 miljoner netto. Det betyder en ränta på ca 3,3%. Marknadsräntan var under året ca 12,5% och ligger för närvarande på ca 14,5%.

Som ett led i skattereformens finansiering minskar räntebidragen i snabbare takt, vilket Svartvik kommer att känna av under 1991.

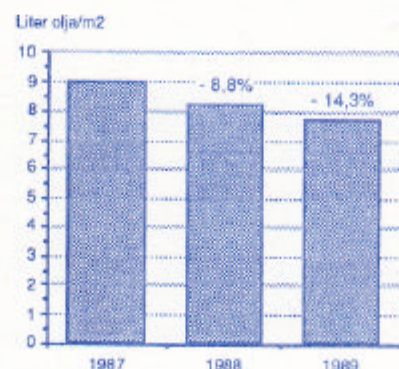
Driftskostnader

Driftskostnaderna har ökat främst på grund av den allmänna inflationen. Totalt är ökningen 390.000 kronor eller ca 11%.

Nära hälften av denna ökning, ca 184.000 kronor, beror på de tekniska tjänsterna värme, vatten, fastighetsel, sophantering mm. Fr.o.m. i år utgår moms på vatten, el- och sophämtning. Många av tjänsterna köps via samfälligheten för Minneberg.

Den största posten, uppvärmningen, som kostar ca 800.000 kronor total för Svartvik, har ökat med 13% trots att vi minskat vår förbrukning.

Minnebergs förbrukning av värme.



Förbrukningen har översatts till liter olja/kvadratmeter. Beräkningen är korrigerad så den visar förhållandena vid normalt kalla vintrar.

Värmeförbrukningen har minskat år för år. Sammanlagt är minskningen 14% sedan 1987.

Av övriga kostnadsökningar på driften, ca 200.000 kronor beror ca 140.000 på att föreningen numera har kostnader för markskötsel, som tidigare täckts av markentreprenörens garantiåtagande. En del av kostnadsposten skulle egentligen ha belastat föregående verksamhetsår.

Forts sid 2

Detta nummer

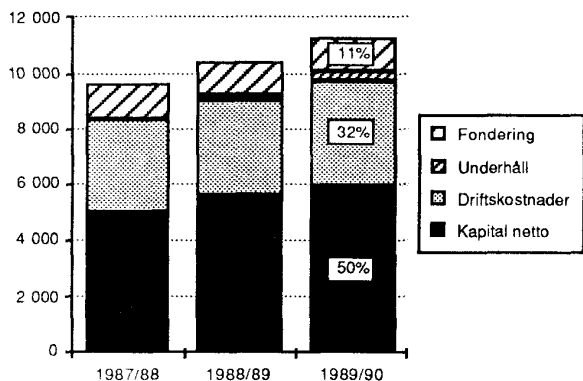
av Svartviksbladet innehåller bl.a. information om

- Bokslutet för 1989/90
- Spara även på miljön
- Fritidsverksamheten
- Städrutinerna
- Portombud

Forts fr sid 1.

Kostnadsstrukturen i Svartvik

Kostnadsstrukturen i vår bostadsrättsförening under de senaste tre verksamhetsåren framgår av nedanstående figur. Intäkterna uppgår varje år till strax under 12 miljoner (12.000 Tkr i bilden).



Av de totala intäkterna används 50% att betala kapitalkostnaderna, 32% att klara driftskostnaderna samt 11% till avsättning för det framtida underhållet. Till detta kommer en än så länge liten kostnad för underhåll på ca 2%. Återstående ca 5% 1989/90 utgjordes av årets resultat.

Underhållsavsättningarna måste öka i framtiden

En snabbt växande post i verksamheten är löpande underhåll. Beloppen är fortfarande små, ca 250.000 kronor, men ökningen sedan föregående år är ca 100.000 kronor vilket motsvarar ca 64%.

Det periodiska underhållet tillkommer på lite sikt. Här har underlag till en långsiktig underhållsplan tagits fram under året. Planen studeras just nu av en arbetsgrupp inom styrelsen.

Fondering för samfälligheten

I Minneberg ägs tillgångar gemensamt i samfälligheten. Det är främst värmeproducerande anläggningen och sopsugen. Samfällighetens styrelse har beslutat att inte fondera pengar för periodiskt underhåll i samfälligheten. Därför måste motsvarande fondering ske i de delägande bostadsrättsföreningarna.

"Devalverat" värde på fonden

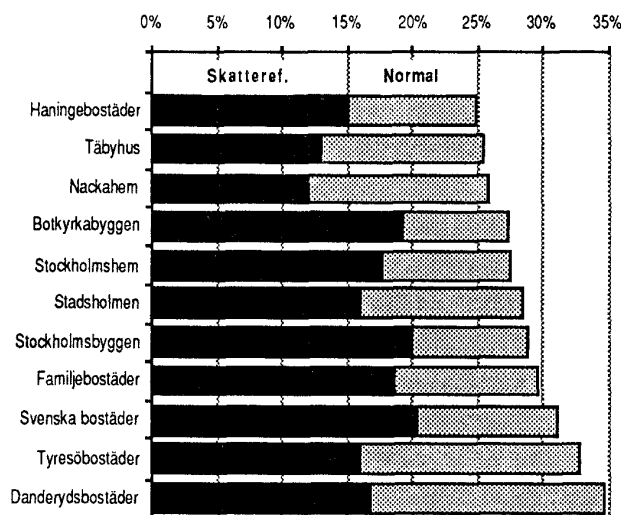
Skattereformens finansiering 1991 innebär bl.a. att full moms utgår på alla byggtjänster. De medel, som vi hittills fonderat uppgår till ca 2,4 miljoner kronor i yttre fond och ca 1,8 miljoner i inre fond (avsedd för reparationer i lägenheterna).

När full moms utgår höjs priserna med ca 11%. Våra fonder räcker därför till motsvarande mindre omfattning arbeten. Vi kan säga att momshöjningen devalverat värdet på våra fonder.

På ett par års sikt måste vi bl.a. av detta skäl överväga ökade avsättningar till underhållsfonden. Fonderingen ligger still sedan inflyttningen.

Höjningen måttlig i Svartvik

Vi har under hösten läst om krav på höjda hyror. Även om det är svårt att jämföra olika upplåtelseformer framstår det klart att Svartvik hittills kunnat hålla hyreshöjningarna på en mycket måttlig nivå.



Allmännyttans hyreskrav

Hyreskraven i allmännyttig hyresrätt är stora, särskilt i storstäderna. Stockholmsföretagens ökningskrav är betydande både i procent och i kronor per kvadratmeter.

Hyreskraven ligger, som bilden visar, på i storleksordningen 25-35%

inför 1991. Av detta utgör skattereformen omkring 15%. Vilka de slutliga höjningarna blir förhandlas det just nu om.

Andra föreningar i Minneberg

I Minneberg finns exempel på stora variationer i de beslutade avgiftshöjningarna inför 1991. Det finns många skäl till skillnaderna. Skattereformen slår olika bl.a. vid olika produktionsår. Det som betyder särskilt mycket är hur stora effekterna blir av de försämrade räntebidragen, fastighetsskattens effekt och i vad mån man har fastighetslån utan räntebidrag.

Stor dispositionsfond ger handlingsfrihet

Verksamhetsåret 1990/91 har vi budgeterat en tillfällig förlust motsvarande fastighetsskatten på ca 800.000 kr för 1991. Skattereformen i övrigt täcker vi med beslutad avgiftshöjning.

I bokslutet för 1989/90 finns betydande ackumulerade reserver främst i dispositionsfonden.

För den fonden gäller att den disponeras av föreningsstämman. Stämman får besluta om täckning av ev. framtida förluster samt övrig användning. Dispositionsfonden kan t.ex. användas för att öka avsättningarna till underhåll. Den kan också användas för att t.ex. lösa vissa fastighetslån, som genom ett högt ränteläge blivit oförmånliga.

Framtiden är just nu mycket osäker. Vi vet inte om konflikten i Persiska viken kan lösas på fredlig väg. Om inte kan oljepriser och andra energipriser nå oanade nivåer med förluster i föreningen som följd.

Inrikespolitiskt kan betydande förändringar ske. Vi får räkna med minskade

räntebidrag, vilket slår hårt på föreningens ekonomi. Alternativt kan vi komma att erbjudas s.k. räntelån på idag okända villkor.

Det enda som är säkert om de närmaste åren är att det kommer att vara en betydande fördel att ha ekonomiska reserver uppbyggda i verksamheten.

Fritidsverksamheten frodas

Det är full fart på fritidsaktiviteterna i föreningen, vilket vi tidigare rapporterat om regelbundet i Svartviksbladet. De flesta verksamheter kan ta emot ytterligare intresserade. Vid behov kan kurser dubbleras. Hör av er nu till de ansvariga för respektive verksamhet. Det underlättar planeringen för nästa säsong. Fritidsansvarig i styrelsen är Oskar Granqvist, tel 80 73 92.

Fotoklubb startad

Minnebergs första fotoklubb har startat. Det skedde i somras, då den nya fotolokalen i port 21 också kunde invigas.

Fotoentusiasterna i klubben kan ta emot nya medlemmar. Inträdesavgiften är 300:- och den årliga medlemsavgiften 100:-.

Fotokurser kommer att startas i början av nästa år. Klubben disponerar en mycket bra, välutrustad och ändamålsenlig lokal. Förutsättningarna för en mycket bra verksamhet finns. Kontakta omgående Lars Eriksson, tel. 80 68 15, port 33.

Korgmålning nästa!

Kurser i korgmålning planeras till början av nästa år. Två kurser, en på dagtid (förmiddagar) och en på kvällarna förbereds. Korgmålarna ska träffas en gång i veckan. Dagar bestäms senare.

Lokalfrågan är ännu inte löst. Det kommer troligen att behövas viss inredning. Begagnade bord, stolar och skåp emottages tacksamt.

Blivande korgmålare - hör av er snarast till Inga-Lill Olsson, port 15, tel. 25 81 23.

Bordtennis

har en bra verksamhet och plats för många fler i lokalen i port 86. Pingis är en utmärkt motion - och rolig. En kurs kan anordnas efter årsskiftet om intresse finns.

Nya pingisintresserade ska snarast kontakta Oskar Granqvist, port 33, tel 80 73 92.

Vävning

I vävstugan i port 35 finns fyra vävstolar, som ständigt är i arbete. Just nu finns ingen ledig kapacitet för eget arbete.

Problem med buller finns. Det är därför f.n. inte möjligt att väva trasmattor. Nya intresserade kan delta och lära vid pågående vävning, för att senare inordnas i kösystemet för vävning på egen hand.

Medlemsavgiften är 50:- per år och 10:- per arbetstillfälle.

Kontaktperson är Berit Kjebon, port 37, tel. 80 66 22.

Kreamik och teckning

Verksamheten pågår för fullt i hobbylokalen, port 27. Ny kurs startar i mitten av januari 1991 och kommer att pågå under sju söndagar, kl. 17 - 19:15. Medlemsavgift är 100:- per år. För kurser betalas en avgift på 120:- samt materialkostnader.

Inom kort har klubben en basar på torget i Minneberg. Bidra gärna med någon pryl.

Klubben söker någon lämplig person som kan leda en kurs i oljemålning eller teckning!

Intresserade ska kontakta Kerstin O'Keijn Öhnedal, tel. 80 71 12, port 102.

Bastu och solarium

Anläggningen är välbesökt men det finns fortfarande lediga tider. Solarierna har nya rör. Bokning sker på listor i korridoren. Nyckel kvitteras hos Kristina Keskitalo, port 19, tel 26 66 15.

Övernattning - men utan parkering!

För enstaka övernattningar finns i port 33 en utmärkt lokal med fyra bäddar, toalett med duschkabina, kokvrå med viss utrustning. Själv måste du hålla med sänglinne och handdukar. Du ansvarar också för att ordningen är god och för att städningen blir bra utförd.

Rummet är avsett endast för gäster till medlemmar i Svartvik. Kostnaden är låg, endast 50:- kr per natt. Kommersiell användning får givetvis inte komma ifråga.

Vid bokning tas hänsyn till om vissa medlemmar ofta disponerat rummet. I övrigt tillämpas först till kvarn...

Gäster i övernattningsrummet kan inte tillåtas parkera på gården.

Bokning sker hos Bertil Gustafsson, port 27, tel 80 72 72.

Vi måste hålla ordning

Det är absolut nödvändigt att alla som använder föreningens lokaler är noga med ordning och städning. Tyvärr har det exempelvis förekommit vandalisering i bastun och avsevärd nedskräpning i pingislokalen. Det har skett på tider, som inte varit bokade. Förövarna är därför inte kända.

Det är naturligtvis helt oacceptabelt om enstaka medlemmar eller deras gäster tar sig sådana friheter. Därför - ha ögonen öppna och rapportera ev. iakttagelser till styrelsen eller områdeskontoret.

Ny lokalhyresgäst

Svartvik har fått en hyresgäst till kontorslokalen i port nr 11. Det är MÄSSFORUM i Trelleborg AB, som flyttade in i mitten av oktober. Företaget är ett nystartat dotterbolag till trelleborgsföretaget Skogskupan AB.

Vi hälsar det nya företaget och dess personal välkomna till Minneberg och Svartvik.

Städrutiner spikade

Svartviks styrelse har haft överläggningar med vår städfirma Städningsskåren AB. Därvid har rutinerna för städning gått igenom. Både styrelsen och städfirman är angelägna om att rutinerna blir kända. Därmed kan medlemmarna lättare bedöma vilka krav de bör kunna ställa på städningen.

Städningsskårens personal har särskild klädsel som lätt ska kunna kännas igen.

Städrutiner

Vid varje städtillfälle sopas och tvättas trappor och entréer, hiss och eta-geplan. Glaspartier i entréer avtor-kas, ev klotter avlägsnas

Tvättstugor städas på onsdagar varje vecka. Städningen sker även om tvättstugan används vid tillfället.

Källargångar städas en gång per kvartal, sista veckan i mars, juni, september och december.

Fönsterputs i trapphus och tvättstu-gor sker en gång per halvår.

Städningsskåren har inte ansvaret för mattorna i entréerna. Dessa byts av annan entreprenör.

Vad kan vi göra?

Vi måste också själva följa avtalet med städfirman. Städpersonalen ska enligt avtal inte flytta på barn-vagnar, cyklar, skidor, pulkor, lek-saker, dörmattor mm. Om med-lemmarna låter saker stå i entréer, trapphus och gångar kommer städningen att bli dålig. Det ser man inte minst när prylarna flyttas.

Till detta kommer att det av brandsäkerhetsskäl inte är tillåtet att ha hindrande utrustning i utrym-men som ska användas för eva-kuering vid en brand.

Anlagda bränder förekommer

tyvärr, särskilt i storstadsområd-en. En sådan börjar ofta genom att pyromanen tänder på skräp i all-männa utrymmen.

Hjälp till att hålla god ordning. Har du dörmatta utanför lägenheten, ta in den när det är städdag. Har du blomkruka, gör själv rent under och kring den.

Tala gärna med portombuden om du har synpunkter på städning och städrutiner. Den vägen får styrelsen information om hur medlemmarna ser på denna verksamhet.

Städdagar vintertid

Vintertiden börjar 1 november och slutar 30 april.

Städning sker 2 gånger per vecka på följande dagar:

Port nr 11 - 29

- Måndagar och torsdagar

Port nr 31 - 49

- Tisdagar och fredagar

Städdagar sommartid

Sommartiden börjar 1 maj och slutar 31 oktober.

Städning sker 1 gång per vecka. Veckodag för respektive port meddelas senare.

Visst kan vi spara på driftskostnaderna - och på miljön

Visst kan vi göra åtskilligt för att sänka våra egna driftskostnader. Samtidigt som vi sparar på utgifterna sparar vi också på miljön. Det handlar mest om mycket enkla och kanske redan välkända åtgärder, som var och en kan börja med redan idag.

Värme- och vattenförbrukning

Även om våra förbrukningstal för Minneberg sjunker finns det säkert möjligheter att utan nämnvärt minskad bekvämlighet tillämpa några av nedanstående tips.

• Fyll tvättmaskinen

Du kan spara el och vatten samtidigt genom att fylla tvättmaskiner och diskmaskiner helt vid varje tillfälle. Se också till att du centrifugerar tvätten ordentligt innan du använder torktumlare eller torkskåp.

• Skölj inte i rinnande vatten

Vid diskning går det åt mycket värme och vatten vid sköljning under rinnande kran. Använd en särskild balja för sköljningen.

• Temperaturen i lägenheten

Vilken temperatur vi vill ha är individuellt. I många fall går det att sänka något, t.ex. i rum, där man inte vistas så ofta. Ibland höjer man temperaturen för att kompensera drag från ventiler eller fönster. Där är naturligtvis den bästa åtgärden att komma tillrätta med orsaken och inte symptomen.

Om du har problem med att reglera värmen i lägenheten - det kan naturligtvis även vara för kallt - hör av dig till områdeskontoret, port 57, för att få råd och hjälp.

Se upp med ventilationen

Vi har s.k. mekanisk frånluftsventilation i våra lägenheter. Det betyder att luften tas in genom friskluftsventiler och lämnar lägenheten via utsugsfläktar i köket och badrum/toalett. Värmen i den utsugna luften återvinns genom s.k. värmepumpar.

Hela ventilationssystemet är balanserat. Stänger man av tillflödet genom att stänga några ventiler kommer

systemet i obalans. Mer luft måste tas via de öppna ventilerna med risk för kalldrag från dessa. Eftersom värmen i luften återvinns sparar du inga pengar genom att begränsa luftflödet.

Ventilationsfiltren bör tas ur och rengöras en gång i kvartalet.

För den som lider av pollenallergi finns det möjlighet att byta till ett finfilter. Det måste rengöras och bytas oftare än det vanliga filtret. Bruksanvisning finns i den informationspärm du fick vid inflyttningen. Om den saknas kan ny erhållas av områdeskontoret.

Ventilation och värmeåtervinning blir bäst om samtliga ventiler är öppna. Om någon av ventilerna är så placerad att du känner drag kan detta avhjälpas med en s.k. luftriktare. Den kan, som namnet anger, skärma av luftströmmen och styra den i en annan riktning.

Finfilter och luftriktare finns att köpa på områdeskontoret i Minneberg, Svartviksslingan 57, tel 785 30 00 (växel). Där kan du också få bruksanvisning till ventilen och svar på ytterligare frågor om ventilationen.

Sophanteringen

Om Minneberg skulle byggas idag, skulle man nog inte förse området med en sopsuganläggning. Det är t.o.m. troligt att vi inte skulle ha sopnedkast. Idag har miljöfrågorna blivit så angelägna att många av våra invanda föreställningar måste omprövas.

• Sopnedkassen

Nya dekaleringar kommer att sättas upp på luckorna till sopnedkassen. Bara hushållsavfall skall kastas. Avsikten är att kunna öka återvinningen ur soporna genom att separera olika typer av avfall. Dessutom ökar vår egen trevnad. Glasburkar och flaskor hör alltför väl när de dunsar ner genom sopnedkassen.

• Buntade tidningar

I Minneberg/Svartvik har vi ett särskilt rum för returpapper vid entrén till Svartviksslingan 49. Nyckeln till tvättstugan passar.

Glöm inte att tidningarna skall vara buntade eller stoppade i papperskassar. Om alla sköter den detaljen blir det snyggare och trevligare för dem som jobbar i nästa led i återvinningskedjan.

• Returglas och aluminiumburkar

Servus och Systembolaget

Systembolagets returglas tas emot av Systembolaget. Då och då finns särskilda inlämningsmöjligheter även på en lördag. Håll ögonen öppna efter annonser om detta.

Servusbutiken i Minneberg har automater för returglas för läsk och öl samt för returburkar av aluminium. Bekvämt och lönande eftersom Du får pant för förpackningarna.

Idrottsklubbar/ungdomsföreningar - var är ni?

Många boende i Minneberg skulle säkert uppskatta om det då och då görs en insamling av returglas. Men det är länge sedan någon förening hörde av sig. Gör det - det kommer säkert att bli en lönande insamling....

Forts nästa sida

I miljöarbetet brukar man säga:

INGEN KAN GÖRA ALLT - MEN ALLA KAN GÖRA NÅGOT.

Forts fr föreg. sida

• Batterier

Batterier är ett elände om de kommer ut i naturen. Kvicksilver och andra tungmetaller gör stor skada. De tas upp av växtligheten och lagras i människor och djur.

Utgå från att alla batterier är farliga - även de "miljövänliga". Det finns s.k. "batteriholkar" i entrén till Servusbutiken och dessutom på många andra ställen i sta'n.

• Mediciner mm

Mediciner har oftast kort hållbarhet. Rensa därför ut alla gamla mediciner från badrumsskåpen, men kasta dem inte i soporna. De kan ställa till med stor skada om t.ex. barn skulle få tag på dem.

Apoteken tar gärna emot den här typen av avfall.

• Annat miljöfarligt avfall

Målarfärg, oljor, lösningsmedel, bilbatterier och liknande saker måste hållas isär från övriga sopor. De flesta produkter till bilar tas emot av bensinstationerna. Avfall från målningsarbeten ska kunna lämnas till färghandeln.

Håll aldrig ut förtunning, lacknafta, terpentin, bensin och liknande lösningsmedel i avloppen. De skapar stora problem för reningsverken som inte är konstruerade för att ta hand om lösningsmedel. Lika illa är det att utnyttja dagvattensystemet, t.ex. gatubrunnarna. Det avloppet går direkt ut i sjön.

• Grovsopor

I Svartvik har vi ett särskilt grovsoprum alldeles vid infarten till parkeringsgaraget (G II). Nyckeln till tvättstugan passar. Hjälptill att hålla snyggt och rent.

Moralkakor

30 km/tim i hela Minneberg

Just det - 30 km/tim är maxhastigheten i hela Minneberg. Men många drar på i både 50 och 60 utan hänsyn till dagisgrupper, handikappade, föräldrar med barnvagn och andra som rör sig i området.

Nu kommer vintern och halkan. Låt oss då börja visa omdöme hänsyn - och dämpa farten. Så har vi vanan inne till våren och sommaren...

Parkeringen på gårdar: Lite bättre men inte bra

Vår kampanj mot parkering på gårdarna har gett resultat. De flesta tycks ha skärpt sig. Nu finns det bara några få envisa syndare kvar. Därför - du som framhårdar, ta ett krafttag - så slipper vi hårdare metoder som exempelvis låsning av grindar...

Bristen på parkeringsplatser, särskilt på helgerna, är beklaglig. Frågan är svårlöst, men vi kan ändå inte pruta på parkeringsförbudet på gårdarna.

Portombudet en viktig person i Svartvik

Svartvik är en stor bostadsrättsförening. Därför är det viktigt att ha ett ombud i varje trapphus, som bl.a. kan hjälpa till att hålla kontakten mellan medlemmarna och föreningsstyrelsen. De gör också en värdefull insats genom att t.ex. se till att trasiga lysrör och glödlampor byts, att rapportera om ev skador, städning, ordning i övrig mm.

I nedanstående förteckning hittar du ombudet för din port:

Port nr

11 Elisabeth och Helena Däcker	39 Annika Stensved
15 Inga-Lill Olsson	41 Bertil Lindström
19 Kristina Keskitalo	43 Birgitta Stowe-Dernhagen
21 Marie Rönnholm	45 Jan Magnusson
23 Vakant	49 Asta Björklund
25 Gunnar Andersson	
27 Bertil Gustafsson	
29 Ann-Kristin Groth	
31 Carin Dernhagen och Lena Groth	
33 Sickan Segerström	
35 Ebon Thylander	
37 Ulla Granström	

Sammanställande till träffar med portombuden och kontaktman med styrelsen är Bertil Gustafsson i port 27. Hör av dig till honom om du vill engagera dig som portombud (det går bra med fler än en per port). Vem anmäler sig för port 23? Kom med förslag.

Missa inte Svartviks årsstämma

Svartviks årsstämma äger rum onsdagen den 28 november kl 19:00 i Alviksskolan, Tranebergsvägen 73.

I en bostadsrättsförening är årsstämma det viktigaste organet. Där behandlas motioner, du får en redogörelse för verksamheten och kan få frågor besvarade. Du kan vara med och välja vilka som ska representera dig i styrelsen och vissa andra organ.

Det är viktigt för demokratin i föreningen att alla som har möjlighet deltar på stämman.