

DETTA NUMMER

Ekonomi och Förvaltning:

- Ljuspunkter och orosmoln
- Bredband

Ordning och Reda:

- Städdagen
- Lyhörda hus
- BH-byglar
- Levande ljus
- Sopor och ventilation
- Grovsoprummet

Reportage:

- Så kom Minneberg till

Smått och gott

- Förbud mot smällare
- Marschaller



Ansvarig utgivare

Lennart Högzell
Tel: 08-80 84 34

Redaktör

Annika Söderholm
Tel: 08-25 73 57

Foton:

Tomas Jonsson och Niclas
Jönsson

<http://www.brfsvartvik.com>

Ordföranden har ordet

Enighet om bredband

Nu nalkas vi en ljus och förväntansfull tid. I våra fönster lyser adventsljusstakarna och i entréerna står granen grann och lyser upp vår tillvaro. Vågar vi i år hoppas på en vit jul?

Till vår extra stämma den 23 november där föreningens medlemmar skulle ta ställning till installation av bredbandsnät i våra fastigheter kom ca 100 personer. En fantastisk uppslutning. Jag kunde skönja många "nya" stämmobesökare i alla åldrar. Efter styrelsens förslag med information vad förslaget innebär svarade bredbandsgruppens ordförande Erik Stoy utförligt på en mängd tekniska frågor. När sedan stämмоordföranden Bertil Kersfeldt frågade om stämman kunde besluta om installation av bredband blev det ett rungande ja, dvs stämman beslutade enhälligt att godkänna avtalet med bredbandsbolaget.

Efter stämman följde vår sedvanliga information och diskussion kring föreningens verksamhet och ekonomi. En nyhet för i år var att vi kunde presentera ett delårsbokslut t.o.m. 31 augusti. Rapporten har tillkommit för att styrelsen ansåg att det finns ett behov av ett mer genomarbetat underlag för information till Er medlemmar under senhösten än vad som tidigare skett vid de årliga informationsmötena i november. Beträffande själva sakinnehåller under ekonomi se Hans Almgrens artikel på annan plats i tidningen.

Helt nyligen har installation skett av nya energisnåla torkskåp samt utbyte av tvättvagnar i hälften av våra tvättstugor.

Våra två omgjorda lägenheter i 35:an och 37:an är nu sålda med tillträde 1 december 2000 respektive 1 januari 2001.

Föreningens erbjudande om kontroll av ventilation och vattenbärande installationer har rönt stort intresse. Hittills har över 100 bostadsrättsinnehavare skickat in sin talong. Vårt erbjudande av denna kontroll förlängs, och gäller nu januari ut, år 2001.

Föreningens projekt "Våra gårdar" är nu i det närmaste klart. Vad som återstår är plantering av perenna växter samt översyn av gräsmattor mm. Dessa arbeten kommer att utföras under våren.

Det har varit en märklig höst på många sätt. På gården 19-29 sådde vi gräs omkring 10 oktober som redan har kommit upp. På Ulvsundasjön arrangerades seglingstävling den 11 november. November har varit extremt varm men tyvärr regnig. Nu hoppas jag att det gamla ordstavet stämmer beträffande Andersdagen den 30 november, för i så fall får vi en kall och vacker jul.



Till slut vill jag önska Er alla en riktigt GOD JUL och ett GOTT NYTT ÅR!

Lennart Högzell
Ordförande

Ljuspunkter och orosmoln

Mer ljuspunkter än orosmoln präglar brf Svartviks ekonomiska utveckling för de närmaste två åren.

- * Vi har bra spridning på olika bindningstider när det gäller finansieringen med fastighetslån.
- * Våra faktiska räntekostnader håller sig väl inom budgeten.
- * Fastighetsskatten sjunker.

Föreningen har dessutom en tillfredsställande buffert för obehagliga överraskningar t.ex. när det gäller priser på olja och el och liknande svårbedömda kostnader.

Det är mot den bakgrunden styrelsen som första förening i Minneberg fr.o.m. oktober 1999 beslutade inleda en period med sänkta månadsavgifter, först med 3 procent och nu från årsskiftet med 5 procent, vilket innebär ett sammanlagt inkomstbortfall på ca 1,5 miljoner kronor per år.

Ränteutvecklingen

Både i Svartviksbladet och nu senast i delårsrapporten har vi utförligt redovisat vår finansieringsstrategi.

Vi väljer att ha förhållandevis korta bindningstider eftersom långfristiga lån varit dyra lån. Vi har i höst utnyttjat det tillfälligt (?) låga ränteläget för lån med treårig bindningstid och minskat de rörliga lånen motsvarande. Men redan om ett drygt halvår kommer bindningstiden för betydande belopp att gå ut. Då kan vi åter, om läget är lämpligt, öka de rörliga lånens andel.

Räntan på våra placeringar är också viktig. Vår likviditet är betydande och vi har sammanlagt ca 10 miljoner kronor som för närvarande är placerade kortfristig på 3 – 6 månader. Strategin är att avvakta med längre bindningstider till dess att räntenivån stigit ytterligare.

Den s.k. marknaden har länge räknat med fortsatta stegringar på både den korta och långa räntan. Ökningarna väntas bli snabba på den korta räntan som så småningom närmar sig den långa räntans nivå. Detta sker när konjunkturen nått toppen och marknaden börjar kalkylera med sjunkande räntor igen. Problemet är att veta när en vändning kommer. Och att veta det före - efteråt är det för sent.

Vi kompenserar osäkerheten om detta genom att sprida riskerna och inte ha alltför blind tro på ekonomijournalisterna.

Fastighetsskatten

Fastighetsskattens utveckling tillhör just nu en av ljuspunkterna. Annat var det för bara två år se-

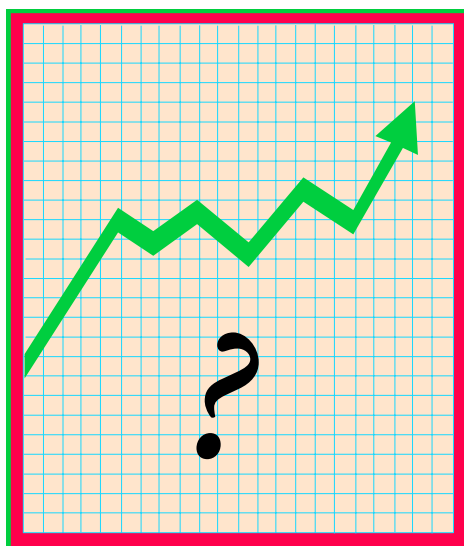
dan. Under 1998 betalade brf Svartvik drygt 2 miljoner kronor i fastighetsskatt för bostäderna. Då var skattesatsen 1,5 procent av taxeringsvärdet.



År 2000 har skattesatsen sänkts till 1,2 procent räknat på oförändrat taxeringsvärde, dvs en skatt på drygt 1,6 miljoner kronor.

För 2001 sker en höjning av taxeringsvärdet genom den allmänna fastighetstaxeringen som genomförts i år. För brf Svartvik höjdes taxeringsvärdet endast med 5 procent. Det kan tyckas "generöst" men i själva verket beror detta på att vi – och många andra fastighetsägare med nyproduktion från mitten av 1980-talet och senare – fick alldeles för höga taxeringsvärden år 1994. Detta har man äntligen rättat till vid den nya taxeringen i år.

De nya värdena ska användas för beräkning av fastighetsskatt för år 2001. Här finns dock en hake; de nya taxeringsvärdena ska omräknas med hänsyn till prisutvecklingen på bostadsfastigheter under det senaste året. Denna s.k. rullande taxering har inte tillämpats sedan 1997 eftersom den ansågs otillförlitlig. Nu återupptas omräkningen och medför en höjning av taxerings



värdet med 24 procent. Så isotallet för 5 procents höjning blir det ca 30 procent högre taxeringsvärde för bostäder. Det betyder att taxeringsvärdet för bostäderna ökar från ca 136 till 177 miljoner kronor.

Men vari består ljuspunkten? Svaret är att skattesatsen sänks från 1,2 till 0,7 procent fr.o.m. 1 januari 2001. Skatten på bostället blir därmed ca 1.240.000 kronor år 2001, vilket är närmare 400.000 kronor lägre än år 2000.



Detta är en självklar ljuspunkt för oss i brf Svartvik. Det som trots allt innebär oro inför framtiden är att omräkningen för ett enda år blir så hög som 24 procent. Vad säger att den fortsatta årliga omräkningen blir lägre år 2002 och 2003?

Delårsrapporten återkommande

I år har vi för första gången redovisat en delårsrapport inför det traditionella, årliga informationsmötet i november. Att döma av reaktioner vi fått från medlemmarna är det en uppskattad ökning av informationen till medlemmarna. Vi har för avsikt att fortsätta lämna ett åttamånaders bokslut även i framtiden.

*Hans Almgren
Ekonomiansvarig*

Bredband till brf Svartvik

På den extra föreningsstämman den 23 november beslutade föreningen att installera bredband.

Inför stämman fick alla medlemmar ett underlag för beslutet utdelat i brevlådorna. Här följer en sammanfattning av utredningsgruppens enhälliga rekommendation:

”Brf Svartviks medlemmar bör anta erbjudande om bredband från Bredbandsbolaget och HSB i samverkan. Erbjudandet innebär att installationen av bredband görs utan kostnad. Nätet anses tekniskt bra och helt i nivå med övriga leverantörers erbjudanden.

Bindningstiden blir 3 år och under den tiden har Bredbandsbolaget monopol på att erbjuda tjänster i nätet.

Nuvarande kunder hos Bredbandsbolaget har sagt sig mycket nöjda med sina tjänster som de anser vara pålitliga, lättanvända och flexibla.

Dessa huvudsakliga för- och nackdelar har utredningsgruppen tagit ställning till.

Fördelar

- * Erbjuder en möjlighet till höjd livskvalitet som efterfrågas av många medlemmar
- * Enbart de som vill utnyttja bredband behöver betala
- * Lägenheterna ökar i attraktionskraft
- * Ger förutsättningar för att kunna installera flera betydelsefulla tjänster, som t.ex. larm, hisslarm, driftövervakning.

Nackdelar

- * Kabeldragning måste göras i alla fastigheter och lägenheter
- * Fler, bättre lösningar kommer säkert inom de närmsta åren som vi skulle kunna ta del av om vi väntar

När man vägt för och emot har fördelarna klart övervägt. Därför rekommenderar gruppen föreningarna att fatta beslut att anta erbjudandet från Bredbandsbolaget, vilket också beslutades på stämman.

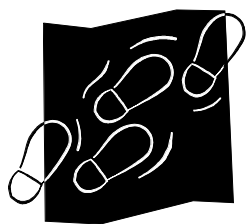


BH-byglar i tvättmaskinerna

Man får inte tvätta BH med byglar utan tvättpåse! Det är en regel, inte en rekommendation. Många tvättmaskiner har blivit förstörda av byglar som fastnat i trumman gett upphov till omfattande skador. En tvättpåse kostar bara några kronor och finns att köpa på många ställen. Köp en nästa gång ni handlar.

Lyhörda hus

Tyvär är våra hus ganska lyhörda. Det kan vi inte göra så mycket åt. Försök att tänka lite på gran-



narna under och ta av skorna inomhus. Det dunsar i taket hos många av oss!

Levande ljus

Var försiktiga med alla levande ljus!

Snart är den trevliga tiden här när vi tänder levande ljus ofta.



Njut, men var försiktiga! Det är så lätt att glömma ett ljus vilket kan få ödesdigra konsekvenser. Det finns alla möjliga smarta lösningar som ser till att ljusen släcks automatiskt....



Städdagen

Vid städdagen lördagen den 28 oktober 2000 anslöt 81 Svartvikare för att höstfeja i vårt område. Ett 20-tal Tianlotter lottades ut bland deltagarna.

Containern blev snart fylld av diverse naturprodukter och alla närvarande hade, som det verkade, en trevlig samvaro. Ett välorganiserat kaos gjorde att arbetet inklusive korvgrillning var genomfört lagom till dess att regnet började falla.

En stor eloge till dig som grillade alla korvarna, tyvärr har jag i skrivande stund inte kunnat få fram ditt namn Du gjorde en kämparinsats!

Nu låter vi vår trädgård gå i vintervila, för att framåt vårkanten träffas på nytt och göra sommarfint. Bilder från städdagen finns att beskåda på hemsidan, www.brfsvartvik.com, man får leta lite på startsidan.

Tomas Jonsson

Nya maskiner i våra tvättstugor

Under 2000 har vi bytt ut många tvättmaskiner och torkskåp i våra tvättstugor.

Så här ser dom nya maskinerna ut.



Så kom Minneberg till

Redan på sextioalet stod det klart att en sanering av industriområdet i stadsdelen Traneberg var nära förestående. Det stod även klart att industrin skulle ersättas med bostadsbebyggelse.

HSB:s målsättning har alltid varit att hålla en framförhållning när det gäller byggbar mark. HSB kom således följdriktigt att förvärva markområdet för senare exploatering. Enligt HSB:s uppfattning skulle man nog kunna skapa en terrassformad bebyggelse med lutning mot vattnet. De flesta skulle då få sjöutsikt. Nu är det emellertid så att det åligger stadsbyggnadskontoret att upprätta förslag till stadsplan som sedan kan vinna politikernas beviljande. Vår tidigare värderade granne, arkitekten Jan Inghe, anställd på stadsbyggnadskontoret, fick i uppdrag att forma en stadsplan och det hade sedan HSB att rätta sig efter.

I början av 1983 fick HSB sig tillhanda infodrade tävlingsför-

slag från fyra entreprenörer. En utvärdering skedde under våren tillsammans med kommunens handläggare.

En entreprenaduppgörelse träffades på sommaren med Byggnadsfirman Ohlsson & Skarne AB. Det vinnande förslaget hade utarbetats tillsammans med Brunberggruppen Arkitekter AB.

Byggnadsbeskrivningen löd i stora drag enligt följande:



”Minneberg, Ny stadsdel i postmodernistisk stil”

”Minneberg byggs på gammal industrimark i stadsdelen Traneberg. På en sluttning mot Mälaren byggs ett bostadsområde efter klassiska ideal, där gator, torg och parker bildar axlar och strikta geometriska rum. Området kommer att innehålla drygt 900 lägenheter i 3–10 våningshus. De flesta kommer att innehålla souterrängvåningar med lokaler för boendeservice. Torget kommer att få butik och sociala servicelokaler, för bland annat äldre och handikappade.

Husen kommer att monteras med prefabricerade betongelement. Bostäderna får ordentliga kök och vanliga rumssamband.

Alla lägenheter blir flexibla i entreprenörens system med bärande ytterväggar. Arkitekturen följer stadsplaneidéerna med strikta och symmetriska former. Bottenvåningarna kläs med plattmurat tegel i olika nyanser, medan övervåningarnas betongfasader får en omsorgsfull detaljutformning och målas i gula och ljusrosa nyanser.”

Byggnationen kom att påbörjas under 1984 och avslutades med en sista inflyttning i början av 1987. Total byggtid var ca 33 månader. En prestation med tanke på de hårda vintrarna under dessa år.

Birger Eberhag



Ordning & reda

Grovsoprummet

Det förekommer fortfarande visst missbruk av grovsoprummets användning trots införandet av nytt låssystem. Dessutom har kostnaderna för tömning ökat oroväckande det senaste året, då en ny, nästan fördubblad, tömningstaxa införts.

För att kunna fortsätta med denna service vädjar Samfälligheten till alla boende att visa hänsyn och värna om miljön genom att tillämpa nedanstående regler (vilket man också förbundit sig till i samband med utskivtering av grovsoprumskortet).



Så här ska det inte se ut i grovsoprummet



...och vem ska ta hand om den här då?...

Skall vi kunna behålla denna unika service så måste detta respekteras. Har du behov av att bli av med någon av ovan nämnda produkter så hänvisas du till Miljöstation, ofta belägen på en bensinstation, eller till Lövsta, dit du kan fara med eventuellt byggavfall (se kommuninformationen i telefonkatalogen).

Tomas Jonsson

Regler för grovsoprummet

- Försök att i möjligaste mån komprimera avfallet
- Använd sunt förnuft - det är lättare att tala om vad som ej får slängas
- Använd tidningsrummet på Svartviksslingan 49 för tidningar (ej wellpapp)
- Använd återvinningsstationen vid grovsoprummet för metaller, glas, kartonger, wellpapp plastförpackningar samt batterier
- Använd ej grovsoprummet för miljöfarligt avfall. Dit hör för oss vanliga boende kyl- och frysskåp, bilbatterier, färg, olja och lösningsmedel. Listan kan göras mycket längre.
- Byggavfall och liknande restprodukter hör ej hemma i grovsoprummet.
- Utomstående skall ej ha tillgång till grovsoprummet

Avfallshantering

ARG kallas den grupp inom HSBs bostadssektor som hantlar frågor om avfall och restprodukter. Tillsammans med andra boendeorganisationer har man formulerat ett program som kräver att sortering och insamling av avfall ska ske på de boendes villkor: Fastighetsnära hämtning, att det ska löna sig ekonomiskt att sortera, bättre information och så vidare.

HSB har rustat sig väl för att föra fram synpunkter till den utredning om avfallshantering som regeringen nu har tillsatt och som ska vara färdig i juni 2001.

Ur HSB Nytt, nr5.

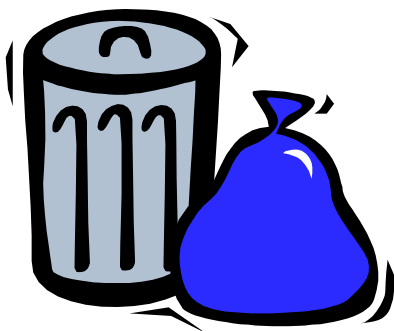
Sopor och ventilation

Ett inlägg från HSB:s representant i Svartviks styrelse.

”I samband med stamspolningen har firman som utförde arbetet konstaterat att många golvbrunnar inte är rengjorda på mycket, mycket länge. Om golvbrunnen är full med skräp och smuts rinner vattnet självklart undan mycket dåligt och det finns risk att vattnet stiger upp i brunnen och sipprar in under klämringen som håller ned mattkanten med en vattenskada som följd. Denna skada får den boende stå för eftersom det klassas som eftersatt underhåll. Dessutom så ger det dålig lukt i badrummet.

Enklaste sättet att rengöra en brunn är att lyfta på locket. Går det att ta bort helt kan det rengöras i handfatet annars får man försöka borsta av det på plats. Använd en gammal diskborste till att skrubba kanter och botten i brunnen. Ett tips är att ha en plastpåse till hands för att stoppa ner borsten i. Titta också i själva utloppet från badkaret för där brukat det samlas mycket hår och tvålrester.

Påminnelse! Det är absolut förbjudet att spola ner kattsand i toaletten eller andra avlopp! Självklart får man heller inte spola ned spackel, gips eller liknade. Det vållar svåra stamstopp och flera lägenheter har dränkts i avloppsvatten på grund av sådana här stopp.



I området finns en sopsug för transport av hushållsopor. Den fungerar på det viset att du kastar dina sopor i sopnedkastet och de samlas sedan i sopventilrummet längst ner i uppgången. Tre gånger om dagen på vissa bestämda tider kör en stor maskin, närmast att likna vid en jättedammsugare, igång nere i panncentralen. Luckan i varje sopventilrum öppnar enligt ett förprogrammerat schema och suger ner soporna genom stora rör under husen och gatan till panncentralen där det hamnar i en stor container i finfördelat skick.

Det är lätt att inse vad som händer om någon kör ner bandyklubbor, julgranar, pizzakartonger, böcker eller klädesplagg i sopnedkastet. Alldeles rätt, de fastnar i ventilen eller i röret. Senaste stora stoppet tog 3 dagar att rätta till, kostade ca 10.000 kronor, som debiterades den boende samt gjorde att det inte ens gick att köra hela området manuellt vilket medförde dålig lukt i några trapphus där soporna lagrades i ventilrummen och i rören uppåt.

Om någon kastar ner en soppåse med gammal filmjolk eller annan vätska, är det stor risk att påsen går sönder på sin färd neråt eller när den ligger i väntläge i ventilen. Resultatet blir ett kladdigt rör och ett kladdigt golv i ventilrummet och det luktar illa

i trapphuset. Räkskal i ventilrummet ge inte bara dålig lukt, det get stank! Sopor ska emballeras väl så slipper man denna odör. Krossat glas luktar inte men vållar andra problem och kan i värsta fall skada anläggningen.



Det som inte är normala hushållsopor ska lämnas i kommunens återvinningsanläggningar eller lämnas i grovsoprummet. Mer information om detta finns att läsa i den broschyr som delades ut i samband med att den nya läsningen infördes.

Förvaltaren har lagt märke till att många har badrumsfönstret stående på glänt i avsikt att förbättra ventilationen. Det medför faktiskt att ventilationen blir sämre. Luft tar genaste vägen och går då direkt mellan fönster och frånluftsventilen i badrummet och suger inte ur lägenheten. Dessutom tar fönstret och målningen skada när varmt och kallt möts, och är oturen framme kan det regna in. Vill man vädra gäller det klassiska rådet att öppna korsdrag en kort stund och sedan stänga fönstret.

*Hälsningar,
Karin Bergman
HSB:s representant i Svartviks styrelse*



Det höga vattenståndet i Mälaren märks väl nere vid bryggan och strandkanten

Förbud mot smällare

Från den 1 december är det förbjudet att använda smällare som ”avger knall”, efter ett beslut av regeringen. Enligt försvarsdepartementet skadas

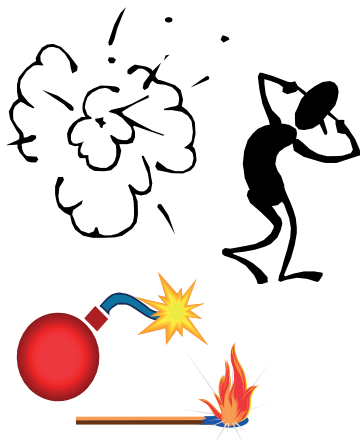
varje år cirka 250 personer av smällare och många andra får hörsel-skador.

Vanliga fyrverkeripjäser är dock fortfarande tillåtna.

För oss i Minneberg gäller som förra året att alla fyrverkeriupp-skjutningar på Nyårsafton ska ske längs stranden mellan Badbryggan och Båtvikens lokal, och riktas ut mot sjön.

Marschaller är trevligt, men de orsakar också problem. Vid ett flertal tillfällen har fasader och stenläggningar skadats av stänkande stearin i samband med fest i Badviken.

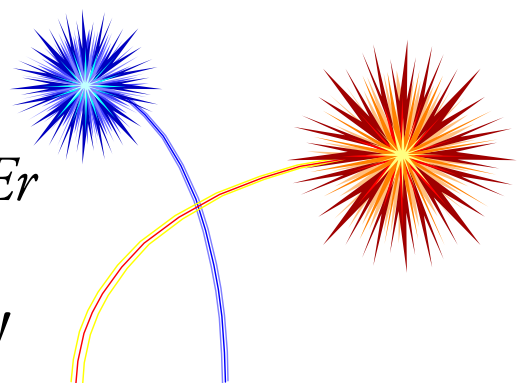
Samfälligheten har därför beslutat att marschaller endast får placeras i anslutning till entrén till Badviken i därför avsedda hållare. Detta är från och med den 20 november 2000 inskrivet i hyresavtalet för festlokalen.



Marschallstopp



*Slutligen önskar vi Er
alla en God Jul ett
riktigt Gott Nytt År!*



Adress till vår hemsida: www.brfsvartvik.com

Svartviks styrelse

Lennart Högzell 80 84 34, Arne Nygren 80 67 70, Hans Almgren 80 73 39, Niclas Jönsson 80 82 87, Tomas Jonsson 80 74 75, Annika Söderholm 25 73 57, Lotta Åhman 25 72 90, Birger Eberhag 26 30 07, Kerstin Wahlbäck 80 73 23, Karin Bergman 785 31 61