

DETTA NUMMER

- Sid 2**
Ekonomi utvecklas väl
- Sid 3**
Krönika av Jonas Sima
- Sid 4**
Informationsmöte
- Sid 5**
Lite av varje
Nya medlemmar
- Sid 6**
Kompost eller inte?
- Sid 7**
Styrelsekonferens
- Sid 8**
Portombud



Ansvarig utgivare
Tomas Jonsson
Tel: 08-80 74 75

Redaktör
Karin Burman
Tel: 08-704 93 26

Fotografier
Karin Burman och Tomas
Jonsson

<http://www.brfsvartvik.com>

NR 4/2005

Ordföranden har ordet

Juletid = överraskningarnas tid

Så här i juletid är det skönt att koppla av efter ännu ett verksamhetsår. Jag sammanfattar 2005 med "Ännu ett bra år för Svartvik" Resultatet blir så pass bra att vi även i år ger en månadsavgift i "återbäring".

I övrigt har 2005 inneburit en hel del viktiga saker för föreningen. Nya stadgar har antagits vid stämman i våras. Dessa nya stadgar innebär en besparing för föreningen på det inre underhållet.

Vi har sett över och tätat våra fasadfogar, återstår gör bara de fasader som ligger över dagisgårdarna. Här återkommer vi i sommar när barn och personal är på semester.

Vi har även monterat skärmtak över våra entréer så att vi klarar oss bättre vid snöras.

Skolan på Svartvikslingan 47 har återgått till barnstuga och ett nytt avtal har tecknats med staden.

Vi har ju också genomfört Minnebergs 20 årskalas i juni. Svartvik firar förövrigt 20 årskalas 2006. Det skall vi uppmärksamma på något sätt.

Under 2006 fortsätter vi med un-

derhållsåtgärder i våra fastigheter. Våra hydralhissar kommer att få ny olja, hissmaskinen på Svartvikslingan 29 kommer att bytas ut och vi kommer att ge oss på att klä in träpartierna i våra fönsterbågar med aluminium. Fönsterbläck kommer att målas där så behövs. Säker kommer lite småsaker bli a i våra tvättstugor att dyka upp.

Jag inledde med att nämna överraskningar. Styrelsen kommer i år att dela ut en liten present till alla boende i samband med detta nummer av Svartviksbladet. Vi hoppas att dessa skall komma väl till pass i vintermörkret.

Med dessa ord vill jag och Styrelsen önska en riktigt God jul och ett Gott nytt år!



Tomas Jonsson
ordförande

Gynnsam ekonomin 2005 och 2006

2005 var ett bra år för brf Svartvik. Som framgått av Extrautgåvan av Svartviksbladet har styrelsen beslutat att en månad blir avgiftsfri. I praktiken löser vi det genom att det står noll kronor i nästa avgiftsavi för januari 2006. I bokslutet för 2005 reserverar vi medel för åtgärden.

Enligt vår prognos för helåret 2005 har ekonomin utvecklats sig avsevärt bättre än vad vi vågade budgetera för ett år sedan. Bl a värmekostnaderna gynnas av den varma hösten. Framför allt har räntorna på våra fastighetslån varit avsevärt lägre än förväntat. I november förra året trodde vi på stigande marknadsräntor. Riksbanken skulle höja korta räntan redan i mars. Istället kom en sänkning i juni. Ekonomiproffsen hade fel – och vi med dem.

Förbättringarna i våra kostnader är tillräckligt stora för att möjliggöra en tillfällig avgiftsbefrielse i januari. Föreningen gör dessutom reserveringar för periodiskt underhåll fullt ut. Fasadarbetena och annat periodiskt underhåll i år betalas genom avlyft från underhållsfonden. Vi behöver inte heller öka det egna kapitalet. I det läget har styrelsen ansett det naturligt att låta medlemmarna omgående få del av det goda resultatet.

Bland viktiga händelser under 2005 – utöver räntesänkningarna – kan nämnas att vi tecknat ett gynnsamt hyreskontrakt med kommunen om förskolan i port 47. Genom avtalet har vi säkrat uthyrning av dessa specialbyggda lokaler på 635 kvadratmeter till utgången av 2013. Det nya avtalet innebär bl a att hyresgästen tar över inre löpande och periodiskt underhåll och skötsel av lekgården. Nytt är också att hyran indexregleras och att föreningen alltid får full täckning för lokalernas andel av fastighetsskatt och uppvärmning.

Periodiskt underhåll

Fasadreoveringarna som genomförts i år har till stor del skett under den tid då staten beviljar sk ROT-avdrag. I vår förening fick vi under 2004 skattereduktion med 69 000 kronor, pengar som betalas ut under 2005. För de arbeten som utförts i år räknar vi med att få minst 150 000 kronor. Besked om denna skattereduktion får vi dock först under 2006.

Under 2005 har föreningen ägnat mycket uppmärksamhet åt det periodiska underhållet. Den 20-åriga underhållsplanen har uppdaterats i höst och fastställts av styrelsen vid novembermötet. Av den reviderade planen framgår att vi ligger på rätt nivå med reserve-

ringarna. Varje år ska ca 1,1 miljoner kronor tillföras fonden, som för närvarande uppgår till drygt 10 miljoner kronor. Planen omfattar perioden 2006 – 2025. Underhållet beräknas kosta 29 miljoner kronor under hela perioden. Tyvärr ligger inte åtgärderna jämnt fördelade över åren. De första tio åren 2006 – 2015 svarar för ca 18 av de 29 miljonerna. En stor del av nuvarande fondbehållning förbrukas under den perioden.

I år har vi lagt ner mycket pengar – drygt 1 miljon kronor – på att tätta fogar i fasaderna. Det är viktigt för att undvika fuktskador genom inträngande vatten. För 2006 sker en satsning på våra fönster. Vidare ska en hiss i port 29 byggas om. Tidplanen anger att åtgärden ska ske vecka 9, men de boende i uppgången ska informeras om detta i god tid. Det har varit stora problem i denna hiss på grund av läckage i hydraulventilerna. Normalt ska ombyggnad av denna typ av hissar ske först om ytterligare tio år.

Vinsthemtagning

Vi har tidigare informerat om vår placering av fyra miljoner i Öhmans Företagsobligationsfond. Från början var det en miljon som vi placerade hösten 2004. I början av oktober i år utökades beloppet med tre miljoner. Nu har vi gjort en sk vinsthemtagning, dvs avvecklat hela vårt innehav. Bakgrunden är att fonden går bra under perioder då räntorna på obligationer, bundna i 2 - 4 år, sjunker eller ligger still. Däremot sjunker avkastningen när obligationsräntorna stiger, vilket de har börjat göra mycket tidigare än vad vi förväntat.

När vi nu har sålt föreningens andelar i fonden kan vi konstatera att avkastningen varit hög. Vi får ut satsat kapital plus en bruttovinst på 60 000 kronor. Om vi räknar bort vad vi skulle fått ut på kortfristig placering blir nettovinsten drygt 55 000 kronor. Det motsvarar en årlig förräntning på 5,16 procent. Det var länge sedan vi haft en så lönsam placering.

De frigjorda medlen har placerats med 2 miljoner kronor på tre månader till en ränta på 1,37 procent och 2 miljoner på 6 månader till en ränta på 1,53 procent. Längre bindningstider avvaktar vi med tills vi ser hur riksbanken agerar under vintern och våren.

forts. på sid 4

Till minne av Jan Inghe



Arkitekten Jan Inghe

Utan arkitekten Jan Inghe hade Minneberg inte sett ut som det gör. Han ritade stadsplanen, gestaltade området och bodde i tio år högst upp i 27-an. I april kom han till PRO-föreningen och berättade på sitt trevliga vis om Minnebergs tillblivelse. Jag passade då på att intervjua honom om

bostadsepoken för samfällighetens bok inför 20-årsjubileet och tog en porträttbild av honom i minnebergsmiljön. I juni sågs vi igen i Badviken på Arne Nygrens 80-årsmottagning. Jan var solbränd, såg vältränad ut och fylld av entusiasm över återstående planeringsarbetet i Hammarby sjöstad, dit han flyttat. Han blev förtjust i den färska Minnebergsboken och skaffade sig raskt flera exemplar. Det blev sista gången jag såg honom. I september dog han på sitt jobb i hjärtinfarkt, 61 år gammal. DN skrev att Sverige förlorat en stadsbyggnadsarkitekt av internationell rang.

Sedan länge finns i Minneberg ett minnesmärke över Jan Inghes gärning. Jag syftar på skulpturgruppen Mäster Olof-sviten av Bror Marklund (1907-1977), vackert placerad i områdets symmetriska park, som Inghe ritat med klassicistiska förebilder. Han hade kontakt med Marklunds änka och kännedom om ett antal små figurer i gips som skulptören förvarat i sin ateljé. Figureerna var ursprungligen modeller för hans arbete som scenograf, kostymör och attributör till Alf Sjöbergs berömda uppsättning av Strindbergs pjäs Mäster Olof på Dramaten 1972 med Toivo Pawlo och Thommy Berggren.

Det är inte lätt att forska i närhistorien – många glömmer fort – men processen att gjuta gipsfigurerna till statyetter, så kallade figuriner, sattes igång av Jan Inghe. Samfälligheten tog beslut 1988 om ett inköp för 150 000 kronor. 1990 stod konstverket på plats med tio figuriner i en ring uppställda på socklar bekostade av kommunen. Den glest besökta invigningen ägde rum i Minnebergsparken den 19 april 1991. Dåvarande borgarrådet Per Sundgren talade, och samfälligheten stod som stolt donator (till kommunen) av det lyckade konstverket. En liknande skulpturgrupp av Marklund finns utanför kommunhuset i Värnamo, men veterligt



Minnebergs pärla: Mäster Olof-sviten av Bror Marklund. Initierad och placerad av arkitekten Jan Inghe.

inte i fler offentliga miljöer. Fem avgjutningar står i dramatenchefens ämbetsrum, några finns i privat ägo. Ett 25-tal gipsfigurer har inhysts i Bror Marklunds sommarateljé, som flyttats från Funäsdalen till ett annex vid Örnsköldsviks museum.

Mäster Olof-sviten är mycket uppskattad av minnebergarna, fast inte av alla. Vid två tillfällen har en niding slagit av en figur. Dess bättre har statyetten återfunnits i planteringen och kunnat gjutas tillbaka på sockeln. ”Men det har kostat oss tio tusen varje gång”, berättar bistert samfällighetens veteran Allan Gunnarsson.

I övrigt är det ont om yttre konst i Minneberg. Bostadsrättsföreningen Tranan har sina två brons-tranor (av okänd konstnär). Git Lidbergs reliefer och målningar av fåglar på balsaträ finns i flera trapphus och i Bad- och Båtviken. Dessutom har vi båtclubbens installation med ett liggande ankare. Den stora vattenfontänen i Ulvsundasjön monterades ned då närboende klagade på vattenstänk!

Då är det betydligt bättre beställt med konst i satellitområdet Jarlaberg i Nacka, där HSB:s eldsjäl Cilla Jahn lyckats få 14 kända konstnärer att medverka till utsmyckningen i husen. ”Rätt konstverk på rätt plats skapar ett lugn för människors själar”, förklarar Cilla, som starkt ogillar att enprocents-regeln till konst vid nybyggen inte längre gäller.

Varför ska Minneberg vara sämre? Varför inte ett blickfångande konstverk på trista Minnebergs torg? Jan Inghe uppskattade mycket att vi fortsatt att försköna hans fina byggnadsplan.



Jonas Sima

Ekonomi.....forts. från sid 2

Budgeten 2006

Vid informationsmötet redovisades också budgeten för 2006. Avgiften blir oförändrad. Ekonomi blir fortsatt god, kanske lika gynnsam som under 2005. Vi räknar med att marknadsräntorna kommer att stiga rejält under 2006, men det får begränsad betydelse för räntekostnaderna under det närmaste året. Det beror på att vi har en bra kombination av bundna och rörliga räntor. Omsättningarna under våren - med ca 9 miljoner kronor i mars och ca 17 miljoner i april - räknar vi med ska kunna ske till lägre ränta än vi har idag. Trots stigande marknadsräntor beräknas våra sammanlagda räntekostnader att sjunka under 2006.

Flera av de övriga kostnaderna är svårare att budgetera. Vi har haft rätt stora ökningarna på det löpande underhållet och vågar inte tro på någon större sänkning. Vi har fortsatt höga uppvärmningskostnader även om hösten varit mild i år. Vi räknar med närmare 2,2 miljoner kronor för 2006, men kommande vinter och vår kan bli onormalt kall och el- och oljepriserna kan skena i höjden på grund av internationella faktorer.

Styrelsen förutser dessutom fortsatta räntehöjningar även för 2007, vilket då får genomslag även hos oss. Fastighetsskatten på ca 1,3 miljoner i år har varit i stort sett fast i tre år, men 2007 ska en allmän fastighetstaxering genomföras. Detta kan höja föreningens fastighetsskatt betydligt. Även skatterna på energi och kostnaderna för sk utsläppsätter kan fortsätta uppåt under 2007.

Det utrymme vi för närvarande har för avgiftsänkningar kommer därför framöver att minska steg för steg. Av detta skäl väljer vi att nu agera försiktigt. En avgiftsfri månad är uttryck för detta. En permanent sänkning anser vi ska ha förutsättningar att hålla mer än ett år framåt.

Vi brukar varje år i ordinarie årsredovisning lämna en femårsprognos. Förhoppningsvis ska vi i den ytterligare kunna bedöma hur länge nuvarande gynnsamma ekonomiska förutsättningar ska kunna bestå.



Ordförande Tomas Jonsson berättar vad som hänt under det gånna året på informationsmötet den 24 november och kunde tillsammans med ekonomiansvarige Hans Almgren glädja Svartviksborna med beskedet om en avgiftsfri månad under januari 2006.



Julgranar

Efter årets julgransplundring uppskattar vi om ni kvistar er gran och bär ner den till grovsoprummet. Ställ stammen bland brännbart och grenarna i ett lämpligt kärl.

Bredband/IP Telefoni

HSB har ingått ett avtal med Bredbandsbolaget angående Bredband och IP telefoni. Avtalet innebär i korthet att alla boende kan få Bredband + Fasta avgiften för telefoni för 150 kr/månad. Avtal kan tecknas om alla i föreningen ansluts. Svartvik informerade på höstmötet att innan beslut fattas i denna fråga kommer medlemmarna att få yttra sig. Detta löfte kvarstår. Mer information kommer.

Extra förråd

Föreningen har pga. avflyttning fått loss två extra förråd. Ett är på vinden på Svartviksslingan 33 och så städförrådet Svartviksslingan 41.

Är ni intresserade så kontakta styrelsen via e-post info@brfsvartvik.com eller lägg en daterad lapp i föreningens brevlåda på Svartviksslingan 49.

Många nya på 35:ans sjätte Lilla julafton

För sjätte året i rad hade HSB-are, boende i port 35, Lilla julafton den 4 december. Tvättstugan var fylld till sista plats och portombudet Gun Nygren var särskilt glad över att kunna hälsa på många nya välkomna i år.

En särskild uppvaktning fick Svartviks "tomte" Birger Eberhag, som nyligen flyttat till söderort. Han har varit den som vakat över och arbetat med allehanda frågor i föreningen, sade portens styrelseledamot Pia Ljungberg och överlämnade en tackgåva. Hon berättade också om god ekonomi och en gratis avgiftsmånad för föreningens medlemmar.

Ett fint inslag i portfirandet bjöd "Stan" på med musik och sång och en ny sångfågel visade sig inflyttade Lisa Norlin vara. En riktigt fin julasftonsfinal för nära 20 "trettifemmor".

Arne Nygren

Vi välkomnar våra nya medlemmar

Port 27: Oscar Jansson & Johanna Jansson
Färnlöf

Port 29: Eleonora Schönwald
Port 33: Anna Lauer

Port 35: Johan Forsberg & Christina Gräf
Port 37: Stefan Falk & Helena Söderin
Port 39: Suzanne Hanell

Kompost eller inte?



Komposten som inte är någon kompost.

På städdagen den 12 november tog man itu med komposten som faktiskt inte är någon kompost. Ni har säkert alla sett den stora komposthögen till höger om trappan vid garaget. Många slänger blommor, balkongjord, granar och annat växtavfall där. Tyvärr är det inte så bra eftersom den inte fungerar som en riktig kompost ska göra. Istället drar den till sig råttor och ormar och blir allmänt otrevlig.

Vi skulle gärna se att det fanns en riktig kompost i Svartvik. Det känns inte helt rätt att slänga vissna blomkruksblommor och balkongjord i sopnedkastet. För att en kompost ska fungera krävs det att den byggs på rätt sätt och att någon/några sköter om den. Den nuvarande "komposthögen" ligger på kommunens mark, inte på Svartviks mark. Kanske kunde kommunen och Svartvik samarbeta om en komposthög



"Det här var ingen lätt match."

om man kunde hitta ett lämpligt ställe för en dylik? Styrelsen forskar vidare i ärendet samt kollar upp vad som krävs för att få en kompost att fungera. Vi återkommer med mer information om komposthantering under vårens nummer av Svartviksbladet.

Känner du att frågan ligger dig varmt om hjärtat? Prata gärna med fler intresserade så kanske vi kan få till stånd en fungerande kompost.

Har ni tips eller annan intressant information om kompostering, maila till: info@brfsvartvik.com

Tills vidare uppmanas alla att **inte** slänga något på komposthögen som inte är någon komposthög.

Karin Burman



Det krävdes hårt arbete och mycket grävande.....



..... men till slut var komposten borta.

Tallinnkonferens för styrelseledamöter

En konferens med tema ”Strategiskt styrelsearbete” hölls den 21-24 oktober för styrelseledamöter i Tallinn, Estland. Vid konferensen deltog 90 representanter från 40 bostadsrättsföreningar i Stockholmsområdet. Svartvik representerades av Anders Björkblad, Tomas Jonsson och Pia Ljunggren.

Konferensen öppnades med att HSB Stockholms nya VD, Charlotte Axelsson, inledde med att tala om HSB:s uppdrag och mål samt de utmaningar som organisationen ställs inför.

Håkan Bystedt, VD på Koopi (Kooperativa institutet) som är kooperativets institut för opinionsbildning och samhällskontakter. Koopi arbetar med att försvara, vårda, sprida och utveckla Kooperationen och ägs av Folksam, Fonus, HSB, KF, KFO, OK samt av Riksborgen (för mer information se www.koopi.se). Håkan visade exempel på hur e-demokrati kan fungera i en bostadsrättsförening. Här följde livliga diskussioner om hur man på bästa sätt skapar dialog med medlemmarna och delaktighet i föreningen. Håkan bjöd också in föreningar till ett pilotprojekt kring e-demokrati. Svartvik tyckte att detta var intressant men anser att vi inte skall vara först ut denna gång.

Anders Svensson, förvaltningschef på HSB Stockholm, informerade om en ny tjänst ”Förvaltningsanalys” som kommer att lanseras under 2006. Tjänsten är ett verktyg som kan fungera som beslutsunderlag för styrelser i bostadsrättsföreningar. Även Anders bjöd

in föreningar till att vara med att påverka det sista i utformningen av tjänsten.

Första dagen avslutades med att Björn Carlsson och Thomas Karlsson, båda från HSB Stockholm, ledde en diskussion om gemensamma medlemsnyttor och hur vi utvecklar samverkan i HSB Stockholm. Här kom många idéer fram om att samverkan i högre utsträckning borde ske via nätverk.

Bostadspolitisk plattform

Sista dagen ägnades åt bostadspolitik under ledning av Hans Almgren från HSB Stockholms styrelse. Här fick deltagarna vara med och lägga grunden till HSB Stockholms framtida bostadspolitiska program. Det skedde i form av ett grupparbete där deltagarna i mindre grupper fick rangordna en rad bostadspolitiska frågor som de vill att HSB Stockholm i framtiden ska agera för och ta ställning till. I den här frågan har vi i Svartvik en representant i HSB Stockholms styrelse som jobbar med plattformen nämligen Hans Almgren.

Efter föreläsningarna utbyttes värdefulla kontakter och diskuterades olika åsikter mellan deltagarna. På kvällarna intogs gemensam middag på traditionella ryska och estniska restauranger. Vi från Svartvik tycker att konferensen utmynnade i många nyttiga tankar och goda idéer i det fortsatta styrelsearbetet.

Svartviks utsända: Pia Ljunggren



Tallinn



Hans Almgren från brf Svartvik och Carl Ehrman från brf Tangen på HSB:s styrelsekonferens i Tallinn.

Portombudsträff



Portombuden bjöds på smörgåstårter och kaffe och tackades för sina insatser med en julgåva.

Den 30 november träffades Svartviks alla portombud för att gemensamt gå igenom portombudens roll och delge varandra sina erfarenheter, och planera framåt. Det är ett trevligt och årligen återkommande arrangemang. Svartviks styrelse står som sammankallande.

Vid mötet den 30 november avgick Alf Rydestam efter 12 år som portombud i port 33. Alfs granne Ulla Hedman som han delat sysslan med kvarstår som portombud.

Portombudens främsta uppgift är att vara en länk mellan de boende och styrelsen. En viktig uppgift är att hälsa nyinflyttade välkomna. Det är bra att ha någon att vända sig till när man inte känner till allt.

Om man vill ha en trappträff i trappen kan portombudet vara den som ordnar lokal och håller i inköp till träffen, men förhoppningsvis hjälps så många som möjligt åt för att få det trevligt.



Julgranen i 49:an blev så här fin!

Granen, det finns en till varje port, är en återkommande syssla. Det innebär inte att själv klä granen, det är trevligt om man hjälps åt. I port 49 hjälptes de yngsta åt att klä granen (se bild).

Problem som uppstår i lägenheten är inte en uppgift för portombuden, för det anlitar vi HSBs områdesförvaltning och samtliga telefonnummer för felanmälan mm finns angivna på porttavlor i entréplanen.

För närvarande saknar vi portombud i 4 portar: 23, 25, 29 och 37. Är du intresserad att vara portombud i din trapp, ensam eller tillsammans med någon granne går det bra att höra av sig till någon i styrelsen.

Birgitta Nygren

Adress till vår hemsida: 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, Lotta Åhman 25 72 90, Lars Hörnsten HSB. Suppleant: Gordon Rönnberg 80 73