



Medlemsbrev

Brf Blåkulla

Oktober 2015

Årsstämman

Måndag 26 oktober hålls föreningens stämma klockan 19.00 i restaurang Haga Torn, Industrivägen 1, samma plats som de senaste stämmorna.

Här skall föreningens inriktning beslutas av medlemmarna. För de flesta av oss är bostaden vår största investering i livet. Det är därför som alltid mycket viktigt att föreningen sköter våra fastigheter på bästa sätt.

Mycket händer i husen just nu. Blåkulla rustas för framtiden och besluten rör väldigt mycket pengar. Det finns olika åsikter om hur detta skall göras men det är medlemmarnas majoritet som skall avgöra. Därför är det viktigt att alla vi delägare deltar på stämman.

Det är också därför vi försöker informera om vad som sker i föreningen i detta medlemsbrev.

Kom på stämman!

Pågående projekt i föreningen

Fasadisolering

En stor del av fastigheten har fått 50 mm mer isolering. Föreningen hade önskat isolera med 80 mm men fick inte bygglov för mer än 50 av Solna kommun. Dessutom har tätning gjorts runt alla fönster samtidigt som isoleringen gjorts. Vid arbetet har ruttna träreglar upptäckts och bytts ut, en extra kostnad som inte var känd innan arbetet påbörjades. Ett annat byggfel som troligen kommit till då fönstren byttes är masonitskivor som vindtätning. Masonit drar till sig fukt och kan åstadkomma fuktskador. Alla dessa skivor byts till ett korrekt material.

Ytterligare ett byggfel som gjorts då de blå plåtarna tagits ner vid tidigare arbete är att i vissa sektioner hade man limmat fast plåtarna istället för att skruva dem. När isoleringen skall göras blir dessa plåtar förstörda och måste bytas mot nya.

Extraåtgärderna höjer kostnaden med kanske 5-6 %. Exakt siffra vet vi inte förrän hela huset är åtgärdat.

Mitt på vardera huset finns en skarv som går uppifrån och ner tvärs genom huskroppen, ett mellanrum för att klara de små rörelser som alla byggnader utsätts för t.ex. på grund av temperaturändringar. När plåtarna togs bort visade det sig att skarven var helt tom och oisolerad. Detta har åtgärdats. Lägenheter

med en vägg mot skarven har i flera fall haft en kall innervägg som kylt lägenheten. Nu är skarvarna isolerad och problemet åtgärdat förutom en skarv som isoleras nu i höst.

Arbetet med isoleringen kommer att vara klart till våren. Vädret påverkar arbetet. Det går inte att arbeta på plattformen i för stark vind. Därför är det svårt att avgöra när arbetet kan vara slutfört.

Förväntat resultat: Varmare lägenheter, mindre dragigt och lägre fjärrvärmekostnad. På längre sikt kommer isoleringen att betala tillbaka investeringen men viktigare är att de boende får varmare och mindre dragiga lägenheter. Uppvärmningskostnaden minskar med i storleksordningen 300 - 400 000 kr/år är bedömningen nu.

Balkongrenovering

Under de senaste åren har det stått klart att våra balkonger behövde renoveras och att problem fanns i ett stort antal balkonger. Det är ganska normalt i 40 år gamla hus. Med åren tränger fukt in till armeringsjärnen. Dessa börjar rosta och sväller då. Detta spräcker till slut betongen. De flesta skadorna sitter i balkongens ytterkant, ofta på undersidan.

I samband med fasadisolering blev det snabbt klart att balkongerna måste förlängas 6 cm för att matcha fasaden som fått 5 cm isolering + 1 cm luftspalt under plåten utanför isoleringen. Att besluta om en generell renovering av samtliga balkonger i samband med fasadisoleringen blev naturligt, en mer kostnadseffektiv åtgärd än att göra två separata projekt.

Från ekonomisk synpunkt är det dock skillnad på de två delprojekten. Fasadisoleringen sparar pengar i framtiden och är därför en investering. Balkongrenoveringen måste göras av säkerhetsskäl och för att vårda fastigheten. Sådana åtgärder borde ha förutsetts i föreningens underhållsplan och funnits med i beräkningarna. Man kan se det som att de som bott här under åren har slitit på huset och borde ha betalat för det lite i taget. Alternativt att åtgärder gjorts tidigare och därmed billigare.

Det har inneburit att föreningen har blivit tvungna att ta upp nya lån för att genomföra den kostsamma åtgärden. Alltså att de som är nyinflyttade betalar slitage från tidigare.

Något alternativ har inte funnits än att göra arbetet nu men vi kan glädja oss åt att det skett i en fas där bankräntorna är extremt låga.

När arbetet startade var överenskommelsen att framkant av balkongen skulle bilas av med ca 20 - 30 cm och pågjutas med ny betong 6 cm längre ut än tidigare. Balkonger med mer skador än genomsnittet skulle åtgärdas med ett tillägg per timma.

Föreningen har haft en egen kontrollansvarig med god branschkompetens som varje vecka inspekterat alla aktuella balkonger och som rekommenderat styrelsen lämplig handläggning.

När bilningen genomförts på ett antal balkonger kom ytterligare problem i dagen.

- Befintlig armering låg för grunt i balkonggolvens översida och var därför benägna att rosta och därmed spränga betongskiktet. Det blev nödvändigt att pågjuta balkongerna med 20 mm betong på ovansidan. Denna brist gäller de balkonger som åtgärdats hittills utom i en rad där armeringen istället ligger för nära undersidan med motsvarande resultat.

- Armeringen i ytterkant av de kortare balkongerna saknades och måste läggas till.

- Mellanväggar i betong mellan angränsande balkonger var i sämre skick än vad som kunde bedömas vid tidigare inspektioner. Stora bitar fick bilas bort och det blev nödvändigt att gjuta på betong även där istället för att förlänga mellanväggarna med en plåtsektion.

- Några bostadsrättsinnehavare har lagt klinkers eller mosaik på golven. Detta har hindrat fukt från att lämna betongen och har ökat skadorna främst på balkonggolvet undersidor. Risk för fallande betongstycken har därmed uppkommit. Den troligen mest skadade balkongen i fastigheten var

klinkersbelagd. Betong på balkongens undersida hölls enbart upp av inglasningen där. Stora klumpar föll ned när inglasningen avlägsnades. Se bild!

Även andra beläggningar och bemålningar av golv och väggar på balkonger har nödvändiggjort mer omfattande blästring av betongytorna för att kunna utföra korrekt behandling av betongytorna. För att fästa betongen på balkonggolvens ovansida har alla balkonger behövt blästras.



Här syns hur mellanväggarna mellan två balkonger kunde se ut när allt löst var borttaget. Detta syntes inte innan räckena var borttagna.



Denna bild visar att armeringsjärnen ligger för nära ytan. De blir därför snabbare drabbade av fukt, börjar rosta och spränger så småningom betongen. Därför har 2 cm lagts på ytan. I några balkonger låg armeringsjärnen istället för nära undersidan med samma resultat.



- Men min balkong är det ju inget fel på! säger en del. Då kan det se ut så här på undersidan. Denna balkong var belagd med klinker som inneslöt fukten och hindrade betongen från att "andas". Betongklumparna hölls uppe av balkonginglasningen och föll när denna togs bort.

Sammantaget innebär dessa problem att omfattande extraarbeten utöver den första överenskommelsen måste göras. Styrelsen beslutade därför att förhandla om en tilläggskostnad för dessa arbeten, eftersom problemen gäller generellt för de flesta balkongerna. Om det visar sig att skadorna är mindre i kommande etapper kommer kostnaderna att reduceras för detta.

Enligt nuvarande överenskommelse beräknas tilläggskostanden vara 9 miljoner kronor. Totalt är budgeten 12 + 9 miljoner, alltså totalt 21 miljoner. Summan kan ändras några procent upp eller ner beroende på återstående balkongers skick.

Kostnaden för de här stora projekten betalas enligt en plan allt eftersom arbetet fortgår. Fakturorna för balkongrenoveringen kommer efter en betalningsplan som löper under renoveringstiden. Därför belastar bara en del av den första etappens kostnader årets resultat.

Balkonggolven kommer att behandlas för att skydda mot att fukt tränger in i betongen. Sådan behandling skall kunna upprepas efter ett antal år.

Observera att när detta gjorts är det inte tillåtet att måla betongytorna på balkongen! Och självklart inte heller att sätta klinkers eller andra plattor på balkonggolvet. Balkonggolvet som idag har klinkers kommer inte att återställas. Vill du täcka golvet är trätrall med ett plastnät under ett bra val.

Juridiskt gäller följande: Balkongen, liksom uteplatserna i markplan, är inte en del av lägenheten utan upplåts med nyttjanderätt till lägenhetsinnehavaren.

Vill man göra någon form av förändring på balkongen krävs att man fått tillstånd av föreningsstyrelsen. Vill man ha ett eluttag på balkong krävs ett sådant tillstånd och dokumentation att arbete gjorts av behörig elinstallatör.

Balkonginglasning

Alla inglasningar måste avlägsnas för att balkongrenoveringen skall kunna göras. Bygglovet för fasadisoleringen ger oss bygglov för inglasning på alla balkonger - men bara med ramfria inglasningar av den modernare typen.

Efter hand som balkongerna blir klara görs återmontering av de inglasningar som var av rätt typ. Där inglasningar med ram fanns monterar föreningen ramfria med hjälp av leverantören Lumon.

Montering av inglasning innebär att man behöver komma in i lägenheten.

De som inte haft inglasning men önskar få en sådan får möjlighet till ett starkt reducerat pris att beställa detta via föreningen. Rabatten är i storleksordningen 40 %.

Särskild information och beställningsblankett delas ut om detta.

Relining och vattenskador

Tappvattenledningarna är nu snart relinade i hela fastigheten. Det innebär att några stambyten inte behövs i våra fastigheter på många år så vitt nu är känt. Undantaget är delar av avloppet i källarvåningarna. Rören där är av gjutjärn medan de ovan mark är plaströr som håller bättre. En del av rören i källaren är bytta men mer måste göras här. Påverkan på boende kommer att vara ganska begränsad.

Reliningen innebär att många av orsakerna till vattenskador i fastigheterna elimineras. Föreningen har haft stora kostnader för sådan, som reliningen förväntas minska kraftigt. Relining minskar också kostnaderna för uppvärmning av tappvatten. Dels förloras mindre värme genom att returledningen för varmvatten nu leds i ledning inuti varmvattenledningen upp till lägenheterna istället för bredvid densamma. Dels tas samtliga handdukstorkar värmda av det varma tappvattnet bort. Bara den senare åtgärden beräknas spara 500 000 kr/år.

Handdukstorkarna ersätts av elektriska sådana. I enklaste utförande bekostas bytet av föreningen medan bostadsrättshavaren har möjlighet att betala för en mer exklusiv modell och för att förse torken med termostat.

Handdukstorkarna är till för att torka handdukar och tvättkläder. Badrummen har inte värmts av handdukstorkarna mer än i ringa omfattning. Huvuddelen av uppvärmningen sker genom luftcirkulationen i lägenheten. De gamla handdukstorkarna har ofta varit monterade direkt under ventilationens utsug, varför värmen gått direkt ut ur lägenheten. Det är därför inte aktuellt att ersätta någon för den nya handdukstorkens elförbrukning.

Bytet av torkarna har också medfört kraftigt minskad risk för spridning av sjukdomen legionella.

Det stora antalet vattenskador har resulterat i mycket dyra försäkringskostnader för föreningen, dels vad gäller försäkringspremien, dels en hög självrisk som föreningen har tvingats betala väldigt ofta.

Förutom relining och åtgärder av avlopp i källaren måste dåliga tätskikt i lägenheternas badrum upptäckas och avhjälpas.

Föreningen kommer att göra inspektion av lägenheternas våtrum för att kartlägga risker för nya dyra vattenskador och föreslå åtgärder där tätskikt och annat brister. Brister i tätskiktet i lägenheten är dock lägenhetsinnehavarens skyldighet att åtgärda.

Avfallshanteringen

Avfallsanläggning är under färdigställande och vi kan snart slippa containrarna på gatan. Vår nya anläggning kommer att ha ovanligt många olika fraktioner att lämna olika typer av avfall i.

Förutsatt att vi som bor här kastar rätt saker på rätt ställe sänker detta kostnaderna för avfallshanteringen. Kommunen betalar hanteringen av matavfall, producenter betalar hantering av plastförpackningar o.s.v.

För att detta skall fungera måste föreningen ge bra information till alla och även kommer med förslag på hur man kan göra med olika soppsåsar mm i lägenheten så att hanteringen blir enkel.

Gården

En plan för gården finns men kommer att uppdateras innan genomförande. T.ex. behöver vi komma fram till hur lektyorna skall vara utformade på ett bra sätt. Vi får allt fler småbarnsfamiljer i föreningen. Bra lekredskap är viktigt.

Till våren 2016 är fasadisolering och balkongrenovering är klara på gårdssidan. Då börjar arbetet med gården. Avrinning av vatten är ett problem som måste åtgärdas först av allt. Sedan anläggs en helt ny gård med perenner som ger blomning under olika delar av sommaren och som kräver mindre skötsel är nuvarande växtlighet för att se bra ut.

Branddörrarna till garaget och källargångarna

Vi behöver nya branddörrar. Eftersom vi har så många andra kostnader just nu har detta dock skjutits upp för att fördela föreningens kostnader lite jämnare.

En branddörr mellan "långa gången" på övre källarplanen i vardera fastigheten kommer att monteras där gången utmynnar vid port 30 respektive port 40. Detta borde ha gjorts vid den tidpunkt för länge sedan när dessa portar byggdes om och dörrarna flyttades ut. Gången och portrummet måste vara två skilda brandceller. Dessa båda branddörrar kommer att stå öppna tills dess att detektorer känner av rök i utrymmet.

Dessa långa gångar behöver också få uppfräschning, men även denna kostnad skjuter vi framför oss för mindre påfrestning av ekonomin.

Termostatbytet

Föreningen har bytt termostater och ventiler i våra element. Termostaterna har i många fall slutat fungera eller så har insatserna fastnat i öppet eller stängt läge. Därför beslöts om utbyte av samtliga som den mest effektiva insatsen. Åtgärden ger både mer värme än tidigare i kalla lägenheter och lägre energikostnader där ventilerna satt fast i öppet läge. Som helhet sparas energi.

Förrådsutrymmen

Föreningen har inte en uppdaterad lista på vilket förråd som hör till vilken lägenhet. En inventering av detta kommer att genomföras under hösten. Varje lägenhetsinnehavare kommer att ombedjas märka ut sitt förråd. Information om hur detta skall gå till kommer att delas ut i brevlådorna.

Ska du renovera din lägenhet?

Föreningen har utvecklat rutinerna för tillståndsgivning för större renoveringar, framför allt när det gäller badrum. Bland annat skall arbetet besiktigas av förening före och efter arbetet. Detta är viktigt bl.a. för att försäkringar skall gälla.

Det är också viktigt att bevara kvalitetsintyg på det gjorda arbetet från företaget som gjorde det när det gäller vatten och el. Du har rätt att få ett sådant intyg efter avslutat arbete. Intyget är en värdehandling som också visar att allt är rätt gjort den dag lägenheten säljs.

Kostnaden för en större vattenskada kan bli sexsiffrig om det skulle visa sig att försäkringen inte täcker skadan.

Blankett för tillståndsgivning och mer information finns på kontoret.

Nya stadgar

Förslag till nya stadgar har utarbetats under verksamhetsåret baserade på HSB:s gällande normalstadgar. Efter styrelsens genomgång till att utformas som styrelsens förslag till nya stadgar kommer förslaget att riktas till två på varandra följande föreningsstämmor.

Ekonomi

På årsstämman kommer ekonomen Robert Öberg från HSB. Han hanterar föreningens bokföring och kommer att ha räknat fram en prognos för vår ekonomi fem år framåt. Robert har gjort motsvarande uträkning senast på ett möte för styrelsen.

Föreningen har gjort stora ekonomiska åtaganden med de omfattande arbeten som ännu pågår. Många medlemmar undrar om detta kommer att medföra ökade månadsavgifter.

Tack vare att föreningen har extremt låga lån har föreningen kunnat låna det som krävs för pågående arbeten utan att belåningsnivå blivit hög jämfört med bostadsrättsföreningar i allmänhet.

Hur ligger vi till i en jämförelse med andra föreningar? På en hemsida med namnet Borättköparskolan finner vi följande (det finns flera sådana här sidor att jämföra med):

*"Mest korrekt och rättvisande är att räkna **skuld per kvadratmeter yta** (totalyta). Brukar kallas **belåning**, och är ett mycket vanligt och tillförlitligt mått. Då får man ett värde som brukar ligga någonstans mellan 0 och 12 000 kr/kvm. Problemet är att föreningens totalyta inte alltid finns angiven i årsredovisningen. Hittar man uppgiften och kan göra beräkningen gäller följande tumregel:*

Under 5 000 kr/kvm = bra, över 10 000 kr/kvm = inte bra."

Så här ser det ut i vår förening:

Boytan är 33106 m² och resten av fastighetens yta är 14457 m². Totalt 47562 m².

Lånesumman var 2010 drygt 38 miljoner. 2015 var den nere i 31,1 miljoner, närmare bestämt 31 199 903 kr. Dividera detta med 47 563 m² blir resultatet 816 kr/ m² 2010 och 656 kr/ m² 2015. Jämför detta med det citerade stycket.

Utgångsläget innan vi lånar för att klara projekten är alltså extremt gott.

Nu ökar våra lån stegvis inför betalning av fakturorna för projekten. Samtidigt får föreningen in ett överskott som tillsammans med kostnadsminskningen för energiförbrukningen går till avbetalningar. Exakt lånebild är därför svår att räkna fram. Om vi istället antar att sämsta möjliga utfall inträffar skulle våra lån öka med 70 miljoner, en mycket osannolik extremsiffra. Då skulle siffran bli 2102 kr/ m². Så långt lär det inte gå.

Vi tar en till från samma källa:

*"Enklare och på sätt och vis bäst är att jämföra **föreningens skulder** med den totala **omsättningen** (intäkterna). Det ger ett mått på hur **skuldtyngd** föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder (ungefär som en privatpersons skulder i förhållande till dennes inkomst). Kallas ibland för **skuldkvot**. Ta långfristiga skulder i balansräkningen (brukar också heta Fastighetslån eller Skulder till kreditinstitut) och dividera med omsättningen (Summa intäkter) överst i resultaträkningen. Värdet brukar bli mellan 1 och 15.*

Tumregeln blir i all sin enkelhet: Under 5 = bra, över 10 = inte bra, 20 = mycket illa!

Kommentar: Detta är också ett mått på räntekänslighet. Om räntekänsligheten är 10 i en förening, så innebär det att om räntan går upp med en procentenhet så måste föreningens intäkter höjas med 10 % för att ekonomin ska gå ihop."

Föreningens skulder april 2015: 31 199 903

Omsättningen: 21 288 131

Skuldkvot: 1,47

I det ovan skisserade osannolika extremfallet med 70 miljoner i ökade lån blir skuldkvoten 4,7.

Det är grunden till att styrelsen inte tvekar att låna för att genomföra de kostsamma åtgärder som föreningen faktiskt behöver.

Den extremt låga räntan gör att föreningen har lägre räntekostnad för våra lån nu än vad vi hade för några år sedan trots de nya lån vi tagit under det senaste året. 2007 betalade föreningen 1,9 miljoner i räntekostnad. Det senaste verksamhetsåret betalade vi lite över 0,9 miljoner. För innevarande verksamhetsår är den förväntade räntekostnaden nere i 650 000 kr/år.

Föreningen går i grunden (nuvarande investeringar oräknat) med ett ganska rejält överskott. Det har gjort att vi inte behövt låna till hela summan för de investeringar vi gör nu. Detta kan efter de stora jobbens avslutning gå till en ganska rask amortering av lånen, tillbaka till de mycket låga nivåer vi haft de senaste åren.

Investeringarna i bättre isolering, minskade vattenskador, lägre elförbrukning och andra åtgärder blir driftskostnaderna lägre. Besparingen betalar investeringen efter några år.

Därför beräknas ingen höjning av månadsavgiften behöva göras under överskådlig tid. Förutsättningen är naturligtvis att räntan plötsligt stiger kraftigt, energiprischocker eller naturkatastrofer.

Inget förslag om höjd månadsavgift kommer att framföras på stämman mer än den brukliga brasklappen att om oförutsedda yttre händelser sker så kan det behöva göras höjningar.

Nån gång i framtiden kommer säkert avgiftshöjning behövas, men med fastigheter i gott skick, låga lån och en låg energiförbrukning kan de hållas så små som möjligt.

En styrelse kan välja sin ekonomiska politik på två väldigt olika sätt. Endera arbetar man efter en långsiktigt låg kostnad och gör investeringar som kostar nu och sparar längre fram. Det ger också långsiktigt högre priser vid lägenhetsförsäljning. Alternativt håller man kostnaden så låg som möjligt genom att göra så lite som möjligt som kostar pengar. På det sättet kan man de närmaste åren krympa månadsavgiften. Allt under parollen "Om 10 år bor nog inte jag här längre." Då skjuter föreningen problemen framför sig.

Brf Blåkulla är i den goda positionen att vi har råd att investera för framtiden.

Månadsavgifterna har inte höjts på mer än 13 år. Det var då föreningen köpte tomten av kommunen. Samtidigt har priset för att köpa en lägenhet i Brf Blåkulla stigit raskt de senaste åren. Ett mer än fördubblat lägenhetsvärde på så där 10 år är en fantastisk värdestegring och tendensen är fortfarande uppåt. Medlemmarna i vår förening har all anledning att vara nöjda med att de valde att bo här.

Hoten i framtiden mot föreningens ekonomi är alltså främst två:

- Energiprishöjningar
- Räntehöjningar

Energikostnader har föreningen ägnat mycket uppmärksamhet de senaste fem åren. Det har gett resultat och kommer att bli ännu bättre. Se nedan i femårsgenomgången.

Räntehöjningar kommer förr eller senare. Som redan sagts bör vi amortera med hjälp av föreningens överskott för att återgå till den tidigare extremt låga belåningen. Vi får hjälp med detta av den nuvarande extremt låga räntan.

På stämmor och vid andra tillfällen yttras påståenden om att vår förening skulle ha ekonomiska problem. Men sanningen är att våra stämmor borde vara tillfällen där medlemmarna samlades och firade föreningens stora framgångar genom att skåla i champagne eller åtminstone i en kopp fika. Det är inte så lätt att läsa ett ekonomisk bokslut, men de som vet hur man gör håller med om detta.

Hela kostnaden för dessa åtgärder per lägenhet är i storleksordning motsvarande en badrumsrenovering.

Tillbakablick fem år i vår förening

För fem år sedan tog en ny styrelse över föreningen efter några år av ganska tydliga motsättningar. Olika grupperingar hade stått mot varandra men nu kunde styrelsen släppa den typen av diskussioner och arbeta framåt i en lugnare anda.

Styrelse har fokuserat på att minska fastighetens energiåtgång och samtidigt gått igenom en lång rad områden där vi släpat efter. Här följer en lista på resultaten någorlunda i tidsföljd:

- 16 st remdriva fläktar om vardera 3 kW för ventilationen, placerade på taken bytta i januari 2012 bytta mot direktdrivna som efter justering drar 1 kW. Detta ger en minskning från 48 kW till 16 kW och en årsförbrukning som är ca 250 000 kr billigare än tidigare.
- Frånluftsfiler byts numera årligen som de skall.
- Nytt inpasseringssystem beslutades 2011-10-20
- Undercentralen med pumpar för värmecirkulation röjdes upp. Lokalen såg tidigare ut som en överfull loppmarknad.
- Finanspolicy "mall finns" (vad gjordes?)

- Elcentraler rensades på diverse material. En elcentral skall vara helt ren på saker som inte hör dit men hade använts till upplag för diverse bråte.
- Ombyggnad av vindarna har skett i 30-huset. Föreningens inkomster för nybygget, en studentlägenhet och två kontor, har inneburit ökade inkomster för föreningen. Med nya byggregler finns bättre möjligheter än tidigare att genomföra motsvarande åtgärder i 40-husets vindsvåning.
- Underhållsplan. År 2011 anmärkte BoRevision inför stämman på att ingen underhållsplan fanns. Styrelsen tog då initiativ till ett omfattande arbete med underhållsplan som lett till att en sådan finns och regelbundet uppdateras varje år. Underhållsplanen är framtagen med stöd av Storholmen.
- Styrsystemet Fidelix installerades i undercentralerna för att styra värme och ventilation i fastigheten. Installation och injustering är ett pågående projekt som är nästan klart och innebär att energin kan detaljstyras för bästa effektivitet
- Bastun renoverades och öppnades i december 2012. Nytt bokningssystem för denna infördes med utgångspunkt att alla skall kunna använda den, inte bara en bastuklubb.
- Tvättmaskiner utbyta.
- **Storholmens rapport från sommaren 2012 innehöll följande slutsatser:**
 - ✓ Föreningens verkstad och förråd ser ut som en loppmarknad
 - ✓ Sophanteringen är ett stort arbetsmiljöproblem
 - ✓ Sopkarusellerna är tekniskt slut
 - ✓ Vi bör satsa på källsortering
 - ✓ Vattenavledningen från taken bör undersökas
 - ✓ PCB-saneringen skall vara slutförd 2016
 - ✓ Balkongerna bör åtgärdas
 - ✓ Sprinklersystemet bör åtgärdas
 - ✓ Cirkulationspumpar byts i undercentralerna
 - ✓ Radiatorerna förses med fungerande termostater
 - ✓ Undercentralerna skall rensas omgående
 - ✓ Värmeåtervinningen ska undersökas
 - ✓ Säkerhetständare monteras på alla lysrörsarmaturer
- OVK - Obligatorisk Ventilations Kontroll har genomförts men vissa uppföljningar återstår fortfarande.
- Nytt expansionskärl monterades i 30-huset november 2012.
- Nya tryckstyrda radiatorpumpar för varmvattencirkulation i våra element installerades 2012. Tidigare fanns en mycket mer effektkrävande pump som gick i full fart året om ända sedan husen byggdes. Den gamla drog 3 kW kontinuerligt, de nya drar tillsammans 1 kW och går bara när de behövs.
- Shuntopacker, pumpar för värmeåtervinning i ventilationen införskaffas. Ett steg för att minska förbrukningen av fjärrvärme.
- Ventilationsfiler som finns på varje våningsplan har mycket sällan eller aldrig bytts. 2012 infördes ett schema för filterbyten.
- Bokningstavlor för bokning av tvättstuga, föreningslokal, gästlägenhet med mera har monterats i alla portar i början av 2013. Bokningen är också tillgänglig via internet.
- Garagefläktar vid portarna mot gatan byts för bättre energieffektivitet.
- Snabbare ellås monteras i portarna
- Nya rutiner för felanmälan tillämpades från våren 2013.
- Tätning av gården påbörjades 2013
- Förslag till utformning av gården arbetades det med från våren 2013. Offert från HSB Mark och Trädgård antogs hösten 2014.
- Isolering av vindar genomfördes.

- Virtuella servrar hos annan leverantör för säker uppbackning av bokningssystem och styrelsens arbetsdokument.
- Föreningen har drivit på Hagalunds samfällighet att öka budgeten och förbättra skötsel av hela området.
- Övervakningskameror har bytts ut i garaget. De gamla gav suddiga bilder och var hyrda till en ganska stor kostnad. Nu har mycket fler monterats som är föreningens egendom och ger mycket högre kvalitet på bildmaterialet.
- Alla termostater och ventiler i hela fastigheten har bytts. Många ventiler satt fast endera fullt öppna eller fullt stängda. Termostaterna fungerade ofta dåligt. Inga byten hade gjorts på mycket länge, kanske inte någonsin sedan husen byggdes.
- Garagebelysningen byttes i samband med att garagen hade renoverats. Detta stod klart 2010 men belysningen blev inte alls bra. Meningen var att spara ström och så blev det nog för det mesta av garaget var svart för jämnan! Det visade sig att materialet var dåligt och elinstallationen lämnade mycket övrigt att önska. Dessutom gick leverantören i konkurs. Bara några år senare tvingades föreningen upphandla en helt ny garagebelysning. Sommaren 2015 blev den klar. Nu har vi en LED-belysning som ger mer ljus till låg kostnad och garaget har därmed blivit mycket trevligare.
- Föreningskontoret har fått en uppfräschning under 2015
- Återvinningsbatterierna har bytts. Dessa tar hand om värme från utgående ventilation och återanvänder den. Effektiviteten på de nya är avsevärt högre. De gamla var utsatta för väder och vind, de nya har fått huvar som skydd.
- Kontrakt om fasadisolering och balkongrenovering skrevs i december 2014.
- Föreningens hemsida har uppdaterats och förbättrats med början nyåret 2015.
- Föreningen har förbättrat rutiner för fakturering av cykelrum, lokalbokning, bastu med mera. Detta kommer att förbättra ekonomin i viss mån.
- Nytt elavtal med något lägre kostnad har upphandlats i januari 2015.

Utöver detta tillkommer mängder av underhållsåtgärder av större eller mindre slag där föreningen håller igång det som redan finns.

Vid genomgång av tekniska frågor har det stått klart att det är viktigt att ta in extern teknisk kompetens för att få jobben gjorda på korrekt sätt. Vid flera av ovanstående åtgärder framträder en bild av att föreningen inte haft kompetent teknisk rådgivning vid tidigare tillfällen. Garagebelysningen och det som masonitskivorna som kommer fram vid fasadisoleringen är två tydliga exempel på detta. Ventilationssystem är en annan. Här vill vi också framhålla att initiativet till att arbeta fram ett bättre och energisnålare system kom från tidigare styrelseledamoten Pekka Jalonen. Ett stort tack för det!

Resultat

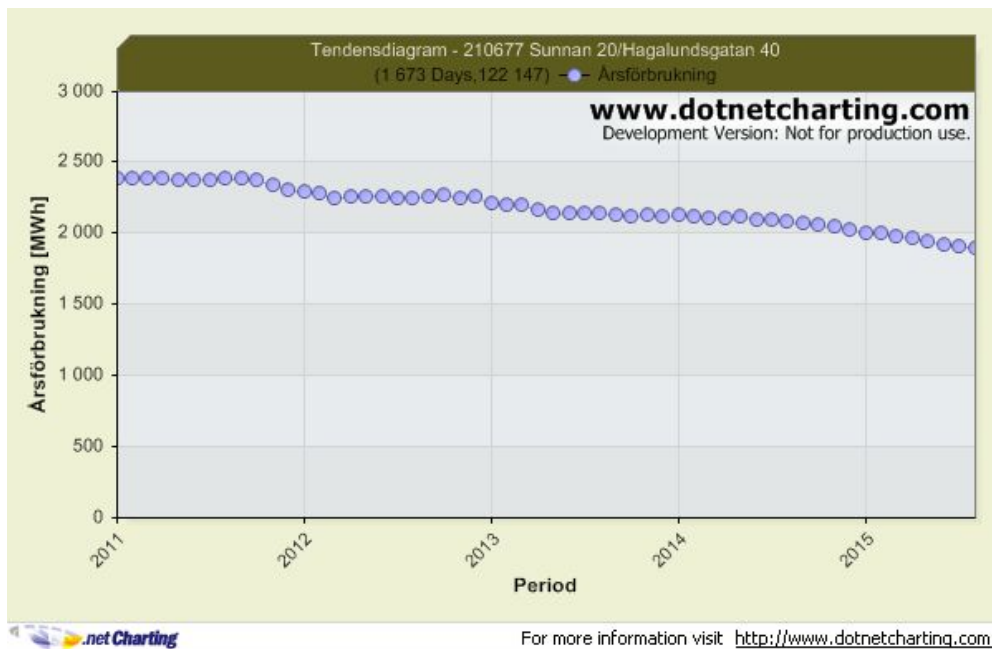
Förutom resultatet som redovisats i bokslutet och i avsnittet om ekonomi ovan är utvecklingen av energiförbrukningen viktig.

Fjärrvärmeenergin framgår av nedanstående. 2012 och 2013 byttes fläktar och pumpar. Med detta blev det också lättare att styra förbrukningen med hjälp av det redan installerades Fidelix styrsystemet.

2014 syns effekterna av byte av ventiler och termostater samt av reliningen.

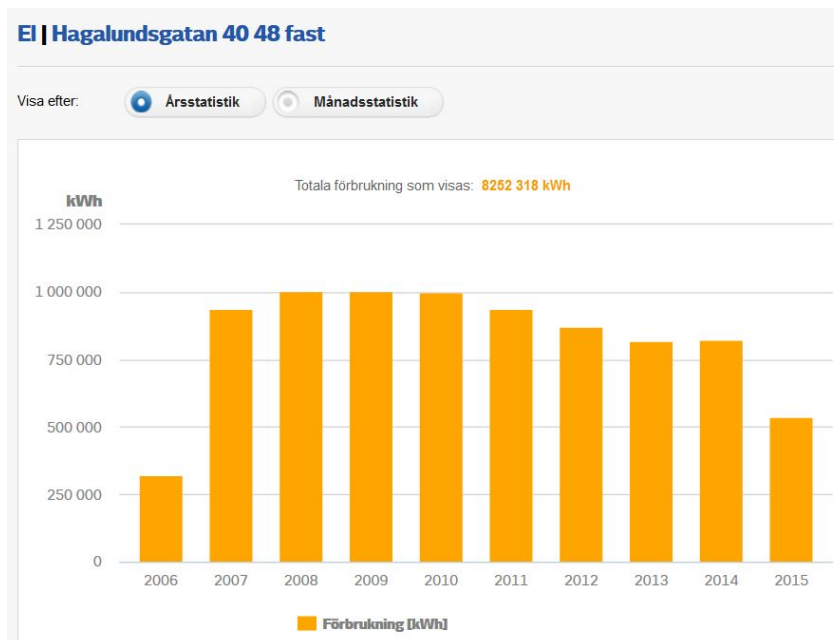
Grafen visar tendensen för årsförbrukningen. Kurvan innebär en årlig besparing på nära 1,5 miljoner kronor.

Fasadisoleringen återstår att se effekten av.



Nedan följer ett diagram över **föreningens elförbrukning** under de senaste 10 åren. Det är halva förbrukningen, den i 40-huset. Första och sista stapeln visar inte hela årsförbrukningen och bör bortses från.

Man kan tydligt se när byte av fläktar och pumpar skett enligt ovan.



Vi i den avgående styrelsen rekommenderar kommande styrelse att fortsätta arbeta med effektiviseringen av föreningens energiförbrukning och att se ekonomin i ett långsiktigt perspektiv.

Med vänlig hälsning
Styrelsen Brf Blåkulla