



Till alla boende i Brf Rovfågeln

Först vill jag passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till Brf Rovfågeln. Det är trevligt att ni har valt att flytta hit till vår förening.

Att bo i bostadsrätt ger en unik möjlighet att påverka. Det innebär också ett ansvar. Som förening äger vi och förvaltar fastigheterna tillsammans, det är inte ”min lägenhet och styrelsens hus”. Som medlemmar svarar vi också kollektivt för föreningens lån, drift och underhåll. Tillsammans kan vi göra boendet bättre, närmiljön trevligare, kostnaderna lägre t.ex. genom att inte skräpa ner i källargångar, inte slösa på värme och varmvatten, vara rädd om maskiner och lokaler.

Det är VÅRA hus, vi äger Brf Rovfågeln tillsammans!

Årsstämman

Årets stämma hölls i Brf Korsriddaren, föreningslokal, Hägerstensvägen 165 C. Stämman hade 32 röstberättigade närvarande varav fyra genom fullmakt.

Motioner

Två motioner var inlämnade och de rörde förslag på;

- att ansluta föreningen till Stokabs bredbandsnät via fiber
- att styrelsen ska tillsätta en grupp för att öka medlemmarnas engagemang, delaktighet och medansvar

Stämman röstade ja till styrelsens förslag att anta motionen rörande förslag på att;

- ansluta föreningen till Stokabs bredbandsnät

Stämman röstade ja till styrelsens förslag att avslå motionen rörande förslag på att;

- att styrelsen ska tillsätta en grupp för att öka medlemmarnas engagemang, delaktighet och medansvar. Det är dock viktigt att poängtera att styrelsen i sak ställer sig positiv till förslaget och välkomnar dem som är intresserade av att t.ex. jobba aktivt med frågor de är intresserade av.

Protokoll och motioner finns i originalutförande på hemsidan www.rovfageln.se

Förslag från styrelsen: omdisponering av garage på Blommensbergs. 190

Styrelsen föreslog att den ges i uppdrag att utreda alternativa användningsområden av garaget som t ex en ombildning till bostadsrätt för försäljning. Stämman antog förslaget att ge styrelsen i uppdrag att gå vidare i frågan och genomföra föreslagna åtgärder på marknadsmässiga villkor.

Ny styrelse och valberedning för mandatperioden 2013/2014

Information om den nya styrelsens sammansättning liksom information om vilka som ingår i valberedningen kommer att anslås i samtliga portar samt på hemsidan.

Hyreshöjningarna

Hyreshöjningen för våra hyresgäster blev efter avslutad hyresförhandling 2,35 % och gäller f o m den 1 januari. Det retroaktiva beloppet för första kvartalet fördelas på aviernas för andra kvartalet.

Gårdsdag 4 maj

Snart är det dags för vårens gårdsdag så boka in datumet i kalendern. Den 4 maj kl. 9.00 ses vi på "baksidan", mellan husen för att bestämma vad som behöver göras i vår utemiljö, men också i cykelrum och andra gemensamma utrymmen. Innan vi slutar för dagen grillar vi korv tillsammans.

Trådgårdsgrupp

Ni som gillar att påta i jorden och vill vara med och skapa en trivsammare utomhusmiljö kring våra hus är välkomna att anmäla er till Boel Odnegård, som är sammankallande i gruppen, via föreningens brevlåda eller e-post. Föreningens brevlåda finns i porten på Hertigvägen 6.

Styrelsens fokusområden och planerade projekt 2013/2014

- Ombyggnad och ombildning av samlingslokal till bostadsrätt, Hertigvägen 18
- Ombyggnad övernattningslägenhet/rum i källaren, Hertigvägen 12
- Färdigställande av pingisrummet/fritidslokalen, Hertigvägen 6
- Värmesystem/planering för optimering
- Utredda användningsområde för garaget på gaveln Blommensbergsvägen 190
- Installation av fastighetsnät och internetuppkoppling samtliga lägenheter
- Ny underhållsplan för fastigheterna

Projekt som föreningen behöver hjälp av medlemmar att driva:

- Utredning av säkerhetsdörrar/postboxar
- Iordningsställa ett Återvinningsrum/bytesrum, Blommensbergsvägen 186

Hör av dig till styrelsen om du vill hjälpa till!

Allmänna utrymmen

Det är inte tillåtet att ställa möbler, kläder, böcker etc. i våra portar eller källargångar. Det är heller inte okej att lämna big bags med renoveringsmaterial ute på våra gemensamma ytor för att låta andra ta hand om det. Bortforsling av sopor är dyrt och innebär ökade kostnader för föreningen. Den kostnaden lägger vi hellre på trevligare saker, inte sant? Soporna utgör en brandrisk och en skaderisk för våra barn och djur men framför allt minskar det vår trivsel när de ställs här och där.

Har ni sopor så samla dem hellre i ert eget förråd tills nästa gårdsdag om ni inte kan köra iväg dem till återvinningen. Numera finns en nyöppnad återvinningscentral i Sättra.

Kring datumet för gårdsdagen finns containers uppställda för det ändamålet, en service som är till för alla boende inkl. hyresgäster. Gårdsdagar planeras vår och höst.

Det är dock inte tillåtet att slänga elartiklar (allt som går på el eller har batterier) eller annat miljöfarligt avfall (färg, bilbatterier, däck, lösningsmedel mm) i containrarna. Ett alternativ är den mobila miljöstationen. Den består av en lastbil som på bestämda tider och platser hämtar hushållens farliga avfall och småelektronik, se Stockholm stads hemsida

<http://www.stockholm.se/ByggBo/Avfall-och-atervinning/Har-lamnar-du-sopor/Mobila-miljostationen1/>

Tänk också på att hålla dörrar stängda så att inte obehöriga kommer in. Grus och temperaturväxlingar gör att våra portar ibland inte stängs ordentligt. Ta för vana att kontrollera att porten går igen så slipper

vi objudna gäster och sparar på värmen. Släpp heller inte in vem som helst. Om någon frågar efter koden, lämna inte ut den, slå in den själv och släpp in vederbörande.

Våra avgifter och lån

Under stämman ställdes frågan hur styrelsen arbetar med budgeten och om de arbetar aktivt för att sänka avgifterna.

I budgetarbetet ser styrelsen över alla löpande kostnader samt gör avsättning för periodiskt underhåll. Styrelsen är mån om att föreningens kostnader och utgifter för drift och underhåll, ex. snöröjning, städ och fastighetsskötsel, samt avsättning för framtida reparationer/investeringar ska täckas av avgifter och hyror. Att anpassa avgiften så att föreningen inte går back är att ta ansvar för föreningens ekonomi.

En annan fråga som ställdes var om styrelsen arbetar strategiskt för att minska föreningens lån och räntekostnaderna vilka tillsammans med fjärrvärmekostnaderna är de i särklass största utgifterna för föreningen.

Som svar på det hänvisar styrelsen delvis till förvaltningsberättelsen för 2012 där det beskrivs vad som är gjort under föregående år i det avseendet. Bland annat pågår en ombildningsprocess av f.d. hyresgästlokalen på Hertigvägen 18. Vad överskottet från den försäljningen ska gå till är inte beslutat ännu men generellt sett ska överskott av inkommande kapital i största möjliga mån användas till att minska räntekostnaderna i första hand.

Styrelsen hänvisar också till 2011 års stämma där det lades fram ett förslag avseende kapitaltillskott för att minska föreningens räntekostnader. Att genomföra ett kapitaltillskott är positivt både för föreningen och för bostadsrättsinnehavaren.

Ett kapitaltillskott innebär att föreningens medlemmar skjuter till kapital antingen för att bekosta en stor renoveringsåtgärd/investering i fastigheten eller för att amortera på föreningens lån genom att öka sin insats.

Om ett kapitaltillskott används för att amortera föreningens lån och sänka räntekostnaderna för föreningen kan avgiften sänkas motsvarande grad. Den totala boendekostnaden blir den samma, eller t.o.m. något lägre då medlemmen, till skillnad från föreningen, kan utnyttja ränteavdraget på 30 % av räntekostnaden. Kort sagt: en del av föreningens lån tas över av medlemmarna och därmed kan avgiften sänkas då föreningens räntekostnad blir lägre och avsättning för amortering kan minskas.

Stämman 2011 röstade tyvärr emot styrelsens förslag att utreda frågan hur ett kapitaltillskott skulle kunna genomföras i föreningen.

Så, på de frågor som ställts ovan är svaret att givetvis arbetar styrelsen aktivt med både budget och räntestrategier i syfte att sänka föreningens kostnader och avgifter. Att döma av diskussionerna på stämman finns det anledning att återuppta frågan om kapitaltillskott som ett alternativ att sänka föreningens räntekostnader och göra motsvarande sänkning av avgifterna.

Med hopp om en skön vår!

Carina Lindberg
Ordförande