



Informations- möte

Brf Väpnaren

13 nov 2014

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Nya ordningsregler

- Föreningsstadgar som styr, ordningsregler är ett komplement
- Tidigare ordningsregler från 2004
- Regler gäller alla: boende, familj, besökare, hantverkare etc. och medlem ansvarar för att reglerna följs
- Syfte:
 - God trivsel och sammanhållning i föreningen
 - Påverka boendekostnader genom att väl vårda föreningens egendom
- Regler uppdelar i fyra avsnitt:
 - Ordning & trivsel
 - Avfall & återvinning
 - Förebyggande åtgärder
 - Underhåll

1. Ordning & trivsel

- Mestadels samma regler som tidigare
- Viktig att anmäla fel, skador och skadedjur till styrelsen
- Störningar – tydligare kring störande ljud på gården sent på natten
- Gästparkeringen
- Utemiljöer – inget skräp eller vassa föremål som kan skada barn
- Andrahandsuthyrning
- Vårdområde & klätterväxter
- Tydligare regler kring ombyggnationer
- Ny rutin för ansökan om bygglov/bygganmälan
- Frågor eller kommentarer?

2. Avfall & återvinning

- **Grundregel:** farligt avfall, matavfall, tidningar, glas och andra återvinningsbara förpackningar skall sorteras ut och återvinnas.
- **Förpackningsinsamling:** förpackningar av glas, metall, papper och plast + batteriholk. Närmaste återvinningsstation finns i hörnet Gårdsvägen & Mäster Lorentz väg (bild)
- **Farligt avfall** måste lämnas till Återvinningscentral (ÅVC). Närmaste ÅVC finns i Sättra industriområde
- **Trädgårdsavfall:** mindre mängder kan läggas bland hushållsavfall dagen före tömning
- Tre fraktioner i sophuset:
 - Matavfall – använd bruna papperspåsar
 - Tidningar – lägg tidningarna löst i kärl, ej papperspåsar, ej kuvert
 - Brännbart hushållsavfall – allt avfall läggs i påse/säck, inte löst avfall i kärl!



3. Förebyggande åtgärder

- Brandvarnare – medlem ansvarar för batteribyte
- Krypgrunder – inget organiskt material
- Vattenskador
 - Håll god uppsikt över lägenhetens alla våtutrymmen
 - Anmäl skada omgående till styrelsen!
 - Inkoppling av disk- och tvättmaskin får endast utföras av fackman
- Besiktning – vart tredje år
 - Fuktmätning i alla våtutrymmen
 - Kontroll av krypgrunder för mögel och svamp
- Grannsamverkan
 - Var uppmärksam på vilka som rör sig på föreningens område
 - Meddela grannar om du reser bort

4. Underhåll

- Olja in altan varje år – Cuprinol
- Medlem ansvarar för markiser, parabol och antenner
- Medlem ansvarar för skötsel av vårdområde
 - Klippa gräs
 - Beskära buskar och träd
 - Vårda planteringar
- Snöröjning
 - Skotta egen uppfart
 - Boende med carport i anslutning till gemensamma vägen, ansvar för att skotta del av vägen
 - Vid tunga snömängder, ta bort snö från eget carporttak

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. **Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?**
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Ansvar för utemiljöer

- Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
- Hur mycket vill medlemmarna delta i beslut kring utemiljöer?

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. **Kommunikationspolicy**
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Kommunikationspolicy

Styrelsens kommunikation med medlemmar:

- Hemsidan www.brfvapnaren.se
- Elektroniska nyhetsbrev
- Mejlutskick
- Föreningsstämma och informationsmöten
- Kallelser och information i brevlådan
- Anslagstavlan på sophuset

Kommunikation med enskilda medlemmar sker genom direktkontakt eller mejl. Styrelsen ansvarar för att hålla medlem informerad gällande ärenden som rör den enskilda medlemmen.

Kommunikationspolicy

Medlemmar kommunikation med styrelsen:

- Muntligen
- Mejl
- Via kontaktformulär på hemsidan
- Brev till föreningens brevlåda (sophuset)

Svarstider

- Enklare ärenden: inom 1 vecka
- Mer komplexa ärenden: inom 1 vecka efter kommande styrelsemöte

Hyresgäster

- Får samma information som medlemmar
- Medlem ansvarar för boendeinfo, föreningsinfo och uppdatera

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. **Uppföljning fastighetsbesiktning**
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor

Fastighetsbesiktning

- Besiktning utfördes 15 september 2014
- Besiktningsprotokoll mejlades ut till medlemmar igår (12 nov)
- Anmärkningar:
 - Förhöjningsring i golvbrunn - ingen åtgärd
 - Genomföring i golv för nära vägg - ingen åtgärd
 - Golvbrunnar ej tillgängliga – ombesiktning!
 - Övriga anmärkningar – styrelsen följer upp med berörda medlemmar
- Ombesiktning sker **10 december kl.8.00-10.00.**
- På grund av Anticimex bristfälliga dokumentation av organiskt material i krypgrunder, måste **ALLA lägenheters krypgrund ombesiktigas.** Styrelsen återkommer med info om datum och tid.

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. **Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden**
7. Övriga frågor

Aktuellt från styrelsen

- Ekonomi
- Underhållsplan
- Avtal medlem vid skada
- Grannsamverkan – märk-DNA
- Fiber till föreningen

Aktuellt från styrelsen - Ekonomi

	Perioden	Budget perioden	Årsbudget
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter	1,048,279	1,053,468	1,404,624
Övriga rörelseintäkter	36,718	36,178	48,237
S:a intäkter	1,084,997	1,089,646	1,452,861
RÖRELSENS KOSTNADER			
Reparationer & underhåll	-68,932	-311,250	-415,000
Drift	-182,281	-196,500	-262,000
Administration	-43,835	-51,375	-68,500
Fastighetsskatt/avgift	-65,166	-148,207	-197,610
Personalkostnader	0	-44,250	-59,000
S:a kostnader	-360,214	-751,582	-1,002,110
Resultat före avskrivningar	724,783	338,063	450,751
Avskrivningar	-169,729	-169,730	-226,306
Resultat före finansiella poster	555,054	168,334	224,445
Finansiella poster	-321,053	-285,000	-380,000
Resultat efter finansiella poster	234,001	-116,666	-155,555
ÅRETS RESULTAT	234,001	-116,666	-155,555

Aktuellt från styrelsen - ekonomi

Utg. Balans 09/30/2014

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar	27,326,021
Omsättningstillgångar	
Fordringar	-112,638
Förutbet kostn & upplupna int	74,531
Korfristiga placeringar	214,776
Likvida medel	123,016
S:a Omsättningstillgångar	299,684
S:A TILLGÅNGAR	27,625,705

EGET KAPITAL & SKULDER

Eget kapital	-10,348,246
Skulder	
Långfristigaskulder	-16,813,452
Kortfristigaskulder	-230,006
S:a Skulder	-17,043,458
S:A EGET KAPITAL & SKULDER	-27,391,704

Beräknat resultat	234,001
-------------------	---------

Underhållsplan 2014

Underhållsplan Brf. Väpnaren

Uppdaterad 2014-11-12

2014

Mark

- 1 Lekutrustning
- 2 Plantering
- 3 Dränering av mark

Utvändigt

- 1 Fönster och dörrar måln och byten
- 2 Underhåll, Olja,

Invändigt

- 1 Vatenskador
- 2 0

VVS

- 1 Filterbyte frånluftfläkt
- 2 0
- 3 0

EL

- 1 0

Styr och regler

- 1 1 st värmeanläggningar

Utrustning

- 1 0

	Budget (tkr)	Utfall (tkr)	Diff. (tkr)
	5	0	-5
	2	0	-2
	0	0	0
	90	0	-90
	5	0	-5
	60	0	-60
	0	0	0
	10	0	-10
	0	0	0
	0	0	0
	0	0	0
	40	0	-40
	0	0	0
	212	0	-212

Underhållsplan 2015

<u>2015</u>		Budget	Utfall	
		(tkr)	(tkr)	Diff. (tkr)
<i>Mark</i>				
1	Byte av sand i sandlådor	2	0	-2
2	Lekutrustning	3	0	-3
3	Snöröjning	30	0	-30
4	Kontäner till vårstädning	5	0	-5
5	0	0	0	0
<i>Utvändigt</i>				
1	Deck trappor	20	0	-20
<i>Invändigt</i>				
1	Ventilationsfilter	5	0	-5
2	Vatenskador	65	0	-65
<i>VVS</i>				
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
<i>EL</i>				
1	0	0	0	0
<i>Styr och regler</i>				
1	3 st värmeanläggningar	120	0	-120
2	0	0	0	0
<i>Utrustning</i>				
1	Material till vårstädning	3	0	-3
		253	0	-253

Underhållsplan 2016

2016		Budget	Utfall	
		(tkr)	(tkr)	Diff. (tkr)
<i>Mark</i>				
1	Byte av sand i sandlådor	2	0	-2
2	Lekutrustning	3	0	-3
3	Snöröjning	30	0	-30
4	Kontäner till vårstädning	5	0	-5
5	0	0	0	0
<i>Utvändigt</i>				
1	Målning av fasader besiktning	5	0	-5
2	Deck trappor	20	0	-20
3	Dörrar, fönster	50	0	-50
4	Underhåll, Olja,	5	0	-5
5	0	0	0	0
6	0	0	0	0
<i>Invändigt</i>				
1	Vatenskador	65	0	-65
2	0	0	0	0
<i>VVS</i>				
1	0	0	0	0
2	0	0	0	0
<i>EL</i>				
1	Fasad Belysning byta lampor	5	0	-5
<i>Styr och regler</i>				
1	3 st värmeanläggningar	130	0	-130
<i>Utrustning</i>				
1	Material till vårstädning	3	0	-3
		323	0	-323

Agenda

1. Medlemsfråga: Besiktning av värmecentraler
2. Uppdaterade ordningsregler
3. Diskussion: Vill medlemmar fortsätta ta gemensamt ansvar för skötsel av föreningens utemiljöer och snöröjning?
4. Kommunikationspolicy
5. Uppföljning fastighetsbesiktning
6. Aktuellt från styrelsen om ekonomi, underhållsplan och framtiden
7. Övriga frågor