

FÖRDJUPAT NYHETSBRIV KNOPPEN 23

Med anledning av inställt informationsmöte planerat till den 25 mars 2020

Hej!

Med anledning av Coronaviruset och Covid-19, den rådande situationen och myndigheternas rekommendationer kring mötesformer, valde styrelsen att ställa in det planerade informationsmötet den 25 mars.

Dessa informationsmöten kom till efter årsstämman 2018, som ett svar på en direkt begäran om ökad insyn i styrelsens arbete, pågående och kommande underhållsarbeten och ökad information om föreningen i allmänhet.

På grund av det inställda mötet väljer vi istället att göra ett utökat nyhetsbrev och på det sättet förmedla och berätta om vad vi gör, saker vi gjort och vad som är på gång. Vi kan alla hålla med om att ett nyhetsbrev inte har de interaktiva moment och tvivelsutan härliga inslagen att ses, diskutera och byta ett ord med våra grannar som ett informationsmöte erbjuder, men under dessa förhållanden får vi laga efter läge.

I detta nyhetsbrev:

- Lägenhetsförsäljning 22:an
- Ekonomi
- Underhållplan
 - Genomfört
 - Pågående
 - Planerade kort och lång sikt

LÄGENHETSFÖRSÄLJNING 22:an

Under hösten 2019 stod det klart att en av våra hyresgäster lämnat sin lägenhet till föreningens förfogande. Lägenheten tömdes, städades ur och föreningen fick möjlighet att ombilda lägenheten till en bostadsrätt för att kunna göra den tillgänglig på bostadsmarknaden.

En arbetsgrupp tillsattes för att göra ett urval av mäklare och stor vikt och hänsyn har tagits till styrelsens oberoende roll i val av mäklare. Tre välkända och namnkunniga mäklare valdes ut med bl.a. specifikt Kungsholmsspecialister som ett av grundkraven. Övriga parametrar har varit ersättningsmodell och uppskattning om förväntat försäljningspris.

De tre mäklarna presenterades maskade, d.v.s. utan att styrelsen kunde utläsa vilka mäklare de var och urvalet gjordes utifrån detta.

Notar, som kvalificerade sig högt i beslutsunderlaget, valdes som mäklare.

Styrelsen fick rekommendationen att genomföra affären innan årets slut och helgerna i december 2019, något som vi idag kan vara glada för.

Försäljningen genererade en intäkt till föreningen om 4,1 miljoner.

De nya ägarna har fått tillträde och har påbörjat en omfattande renovering men planerad inflyttning senare i vår.

EKONOMI

Försäljningen av hyreslägenheten gav oss ett bra tillskott av likvida medel. Vi har amorterat på våra lån, säkerställt en något högre buffert på vårt sparkonto i Handelsbanken och tillfört mer medel till vårt klientmedelskonto hos vår förvaltare Fastum. Det senare är det konto som vi använder för att betala våra fakturor.

Styrelsen har försökt att balansera hur mycket medel som vi anser att vi behöver ha på våra konton och vilken amortering som vi ville göra. Vi kom fram till följande mix:

- Till vårt klientmedelskonto tillförde vi 1 miljon SEK
- Vi utökade bufferten på föreningens sparkonto till 1 miljon SEK (tidigare knappt 800,000 SEK).
- Vi amorterade våra lån med 2,8 miljoner SEK

Årsredovisningen för verksamhetsåret 2019 är nu klar och ska vara distribuerad till alla medlemmar. Som vi redan aviserade på informationsmötet den 27 nov 2019 prognosticerade vi ett högre negativt resultat för verksamhetsåret 2019 än för tidigare år. Anledningen är att vi genomfört flera större, nödvändiga underhållsåtgärder än planerat samtidigt som vi råkat ut för vattenläckor och -skador. Resultatet för verksamhetsåret kommer att landa på ca minus 1,1 miljoner SEK (resultat efter finansiella poster).

Under en längre tid har det funnits en lista med underhållsåtgärder för åtgärd i närtid och styrelsen har arbetat utifrån denna lista samtidigt som vi även genomfört rensning av våra spillvattenstammar och genomfört en OVK. Nedan finns en mer utförlig beskrivning av det underhåll som styrelsen har genomfört.

Styrelsen har genomfört sitt arbete med vetskap om den förestående försäljningen av hyreslägenheten och de därmed tillkommande likvida medlen.

UNDERHÅLLSPLAN

Genomfört

Under året som gått har vi pysslat med en rad, både planerade och en del oförutsedda, arbeten i vår förening:

- Hissar

- Samtliga hissar har nu fått uppdaterade styrsystem och renovering av hissorgarna invändigt. Renoveringarna har varit relativt kostsamma med resonemanget har varit att hellre göra arbeten nu som är planerade än akuta arbeten som vi kanske inte har gjort avsättningar för. Alla hissrenoveringar har varit budgeterade och det har funnit avsatta medel för dessa. I hissen i 24A bytte vi samtidigt ut dörrarna till skjutdörrar, något som vi planerar att genomföra i framtiden också för hissen i 24B. Tack för allt er tålamod och förståelse i samband med dessa renoveringar.
- Terrassdörrar 22:an och 24A
 - Efter årtal av diskussioner och frågetecken kring de felaktigt monterade terrassdörrarna till vindslägenheterna, skuldfråga och försäkringsturer, beslutade vi sålunda att låta göra arbetet. Fönster- och dörrkarmar levererades, installerades och arbetet kunde utföras utan större åthävor.
- Spolning spillvattenstammar
 - Stockholms Avloppsteknik har enligt återkommande rutin spolat våra spillvattenstammar. Arbetet är återkommande och en metod för att säkerställa att vi inte får oplanerade stopp i våra avloppsstammar.
- OVK – Obligatorisk Ventilationskontroll
 - HA Ventilation, som föreningen jobbat med i flera år, utförde ånyo den obligatoriska ventilationskontrollen. Kanaler, från- och tilluft fick godkänt med endast ett par markeringar som enkelt kunde åtgärdas.
- Läckage innergården
 - Den uppmärksamme har noterat det långt pågående markarbetet på vår innergård. Arbetet initierades efter en konstaterad läcka, som bland annat medförde läckage i andra delar av vår fastighet, bl.a. garaget. Efter diagnosticering kunde vi konstatera att det rörde sig om dels en plåtskada och dels ett skadat tätskikt under stenplattorna på ett område på innergården. Ett omfattande och tidskrävande utredningsarbete gav till sist resultat i att kunna lokalisera skadan och vi kunde sätta in rätt åtgärder. Plåtskadan åtgärdades och tätskiktet reparerades. Efter detta har vi kunnat konstatera att tidigare påvisat läckage har upphört.
- Brandskydd
 - Dafo har genomfört en periodisk brandskyddstillsyn för kontroll av brandsläckare, nödbelysning och rökluckor. I samband med denna byttes alla brandsläckare ut och lamporna i nödbelysningen har bytts ut.
- Stockholm Exergi
 - Styrelsen har valt att fortsätta samarbetet med Stockholm Exergi (tidigare Fortum) vilket innebär att värmegivare har installerats i våra fastigheter för reglering av värmen. Totalt har ca 20 stycken värmegivare installerats i utvalda lägenheter.

Pågående

- Takrenoveringar
 - Alldeles nyligen påbörjades renovering och uppfräschning av våra tak. På taket i 24A har vi rengjort och ska genomföra en ommålning och på taket i 24B pågår läggning av nytt takpapp.

Planerade kort och lång sikt

- Reparation ytskikt garage
 - Det skadade tätskiktet på innergården medförde ett läckage ner till garaget med skador på golv och ytskikt som följd. Under våren planerar vi titta på en partiell skadesanering och ommålning av valda ytor i garaget.
- Gårdslampor
 - Våra lampor på innergården är sedan nya EU-direktiv egentligen förbjudna och ska bytas ut till lågenergilampor. I samband med detta har vi valt att titta på nya kupoler och nytt utseende på våra gårdslampor. Uppgradering, inköp och installation kommer att ske under våren.

FÖRENINGENS ORDINARIE ÅRSSTÄMMA I APRIL

Enligt stadgarna skall årsstämma hållas innan utgången av april månad. Med anledning av Coronaviruset och Covid-19 styrelsen bevakar vi händelseutvecklingen, följer myndigheternas rekommendationer och kommer vi skrivande stund enligt den kallelse som har gått ut att hålla årsmötet på gården.

Med dessa rader hoppas vi att ni håller er friska och frågar om vi kan hjälpa varandra – särskilt våra äldre grannar som kanske är i akut behov av hjälp med till exempel handling eller annat.

Undrar ni något så hör av er till någon av oss i styrelsen eller på styrelsen@knoppen23.se