



NR 2, DECEMBER 2008

# *Loke NYTT*

MEDLEMSTIDNING FÖR BOENDE I BRF LOKE  
WWW.BRFLOKE.SE - SLEIPNERVÄGEN 109



*Nya förvaltningslokalen har öppnat...*

*Individuell debitering av lägenhetselen införs...*

*Hemsidan & TV-kanalen får större roll...*

*Snart dags för Medlemsmöte i Midgård!*

# Förvaltningskontoret och ServiceCenter

## Förvaltningskontoret

Till förvaltningskontoret vänder du dig med dina frågor och ärenden gällande ditt boende. Det kan handla om att du vill ställa dig i kö för en parkeringsplats, att du vill hyra ett förråd eller att du vill ansöka om tillstånd för att göra ändringar i din lägenhet.

**Förvaltningskontoret har från den 24:e november öppnat i nya lokaler på Sleipnervägen 109. Öppettider och telefontider är de samma som förut:**

**Mån 13:00 – 19:00**

**Ons 08:00 – 12:00**

**Fre 08:00 – 11:00**

Margitha Karlsson heter förvaltningsassistenten som tar emot dig under öppettiderna. Rolf Söderberg är Brf Lokes förvaltare. Be att få tala med din förvaltare om du har ett ärende som behöver beredas i styrelsen. Du når förvaltningsassistenten och förvaltaren via förvaltningskontoret.

**Besöksadress: Sleipnervägen 109**

**Telefonnummer: 08-586 344 73**

**Fax: 08-586 344 77**

**Mail: haninge@adex.se**

## ServiceCenter

Till ServiceCenter ringer du för att göra en felanmälan. Det är också hit du vänder dig för att tala om hur du lämnar tillträde om det skall göras arbeten i din lägenhet. ServiceCenter hjälper också till med att boka en besiktning om du har drabbats av en försäkringsskada i din lägenhet. Om du har upptäckt ett fel i din lägenhet som du själv skall åtgärda går det också bra att ringa ServiceCenter och få tips på hantverkare (rörmokare, elektriker, snickare etc.) som föreningen tidigare har anlitat.

Det är viktigt att alla hjälps åt att anmäla fel i gemensamma utrymmen (portar, entréer, trapphus, källargångar, tvättstugor och gårdar) så snabbt som möjligt.

På ServiceCenter svarar handläggare Eva Karlsson och Henry Boding.

**Telefontider är:**

**Mån – fredag 07:30 – 16:00.**

**Telefon: 08- 586 344 66**

Om du har en akut felanmälan som inte kan vänta till nästa dag når du jouren på samma nummer övriga tider.

***Loke NYTT* ges ut av Brf Lokes styrelse**

**Ansvarig utgivare: Esa Kalasniemi**

**Upplaga: 700 ex**

**Bidrag till *Loke NYTT* skickas till förvaltningskontoret**

## *God Jul och Gott Nytt År!*

Året 2008 är snart slut. Det har varit dramatiska händelser i hela världen och framförallt inom den ekonomiska sfären. Tiotusentals människor har blivit arbetslösa eller riskerar att förlora sina arbeten. Hela vårt samhälle kommer att präglas av den nedåtgående konjunkturen och av de sämre ekonomiska resurserna såväl hos enskilda människor som hos företagen och kommuner.

Även Brf Loke kommer att påverkas och därför har styrelsen koncentrerat sig på föreningens ekonomi i allmänhet och 2009 års budget i synnerhet. Vi har budgeterat medel för ökade ränteutgifter och vi har tagit hänsyn till av oss oberoende kostnadsökningar så som höjda elpriser, energipriser, vattenavgifter, att sophantering blir dyrare etc.

Föreningen har fått ta över ansvaret för det systematiska brandskyddsarbetet för våra fastigheter vilket initialt innebär kostnader i form av kartläggning av fastigheter och åtgärder som skall vidtas för att brandmyndigheten godkänner dem. Styrelsen får därmed ökade arbetsuppgifter i form av att man ska utbilda sig och ansvara för att det fortlöpande brandskyddsarbetet fungerar.

Föreningen ska även göra energideklaration som kostar både tid och pengar. Nödvändiga underhållsarbeten ska också kontinuerligt utföras. Den största investeringen är förstås ventilationen i våra fastigheter samtidigt som vissa investeringar måste skjutas i framtiden.

Styrelsen arbetar också med översyn av våra avtal i syfte att effektivisera verksamheterna och få bättre ekonomiska förutsättningar för föreningen. Pågående projekt ska slutföras och utvärderas innan nya projekt sätts i verket. Här måste styrelsen prioritera hårt och avvakta den ekonomiska utvecklingen.

Något glädjande är att kommunen bygger en ny förskola på Lokes område. Förskolan ska vara klar april 2009. Detta innebär bättre service för barnfamiljerna samtidigt som fler barn och vuxna kommer att röra sig på vårt område vilket är positivt.

Min tid i styrelsen är slut vid årsskiftet enligt stämmobeslutet i maj. Jag önskar allt gott till Lokes styrelse och för styrelsens vägnar önskar jag/vi en God Jul och ett Gott Nytt år för alla Brf Lokes boende, för alla samarbetspartners, entreprenörer och alla andra som har varit delaktiga Lokes verksamhet.

**Esa Kalasniemi**

Avgående ordförande för Brf Loke



# Individuell debitering av lägenhetsel

Föreningsstämman har beslutat att kostnaden för lägenhetsel skall fördelas efter respektive lägenhets förbrukning med start från och med den 1 juli 2004. Detta har dock inte effektuerats fullt ut enligt nuvarande styrelsens mening.

Styrelsen har därför beslutat att förfina systemet så att kostnaden för all lägenhetsel – helt i enlighet med stadgar och stämmobeslut – fördelas efter den faktiska förbrukningen varje lägenhet har och inte som nu – genom en preliminärdebitering som är inkluderad i avgiften och en slutredovisning med extra debitering eller återbetalning en gång per år.

Avläsningen fortsätter att ske genom föreningens försorg, men debiteringen kommer att ske tätare än med nuvarande system. Detta för att den slutliga årskostnaden inte ska komma i en klump. Debiteringen kommer att ske kvartalsvis med redovisning av faktisk förbrukning.

Det förfinade systemet för fördelning av förbrukningen kommer att gälla från och med den 1 april 2009.

Tills dess har förvaltningen hunnit ställa om sina administrativa rutiner och alla medlemmar har haft ett kvartal på sig att sätta sig in i frågan. Debiteringen kommer att ske kvartalsvis i efterskott.

Förändringen har flera fördelar, en är ökad rättvisa – var och en betalar sin egen förbrukning; en annan miljö – eftersom förbrukningen ofta sjunker när kostnaden betalas av förbrukaren; en tredje är att föreningens kostnader minskar genom att den del som föreningen idag betalar, framgent betalas av förbrukaren.

## **Fördelningen av hushållsel fullt ut medför oförändrad årsavgift**

Den vanliga årsavgiften till föreningen fortsätter att vara oförändrad trots att elkostnaden fördelas till var och en. Det innebär att kostnaden för den enskilde medlemmen ökar, men att var och en själv kan påverka sin kostnad via den egna elförbrukning. Föreningens utgifter minskar således vilket är nödvändigt.

Föreningen står inför avgiftshöjningar på 8 procent. Senaste avgiftshöjningen var år 2002 och inflation och byggkostnadsindex har ökat mer än så sedan dess. Styrelsen kan dock låta årsavgiften vara oförändrad genom att hela elförbrukningen betalas av förbrukaren.

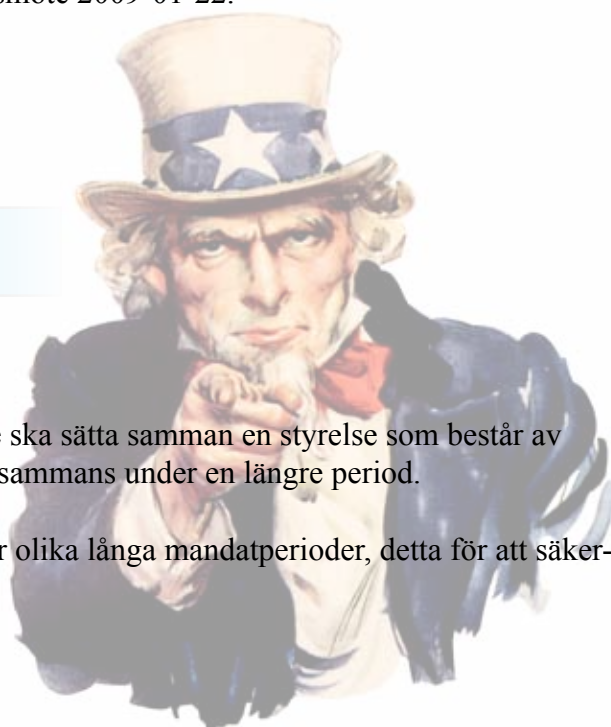
Styrelsen kommer att redovisa detta närmare på ett medlemsmöte 2009-01-22.

## ***Föreningen behöver dig!***

### **Nya styrelseledamöter**

Valberedningens arbete är mycket viktigt för föreningen. De ska sätta samman en styrelse som består av intresserade och engagerade medlemmar som kan arbeta tillsammans under en längre period.

Valberedningen föreslår att styrelseledamöter skall väljas för olika långa mandatperioder, detta för att säkerställa kontinuiteten i styrelsearbetet.



# Kakel i våtrummen – Medlemmens ansvar

Underhållsansvaret för fastigheterna är delat mellan respektive lägenhetsinnehavare och bostadsrättsföreningen, vilket bland annat framgår av föreningens stadgar.

I korthet ansvarar du som medlem för lägenhetens inre, medan föreningen ansvarar för stomme och gemensamma system som värme, ventilation, vatten, avlopp, kabel-TV och bredband.

För cirka 14 år sedan renoverades duschrummen och badrummen i föreningen. Uppdraget lämnades av en medlemsstämma till styrelsen att göra en gemensam upphandling, vilken verkställdes.

Att föreningen genom ett stämmobeslut övertog arbetet att handla upp våtrumsrenoveringen var egentligen ett uppdrag att för respektive medlems räkning se till att arbetet blev utfört på ett samordnat sätt.

## § 26

*Bostadsrättsföreningen får åta sig att utföra sådan reparation och byte av inredning och utrustning vilken bostadsrättshavaren enligt § 25 skall svara för. Beslut härom skall fattas på föreningsstämma och får endast avse åtgärd som företas i samband med omfattande underhåll eller ombyggnad av föreningens hus och som berör bostadsrättshavarens lägenhet. Föreningens åtgärder enligt denna bestämmelse skall ske till sedvanlig standard.*

Uppdraget till styrelsen att låta renovera våtrummen innebar inte – vilket är viktigt – att underhållsansvaret för våtrummen övergick till föreningen. Underhållsansvaret har hela tiden legat kvar enligt stadgarna. Det enda nya ansvar som tillkom vara det garantiansvar som entreprenören hade påtagit sig vid upphandlingen, och det var ett tvåårigt garantiansvar. Härefter finns ett ansvar från entreprenören som förutsätter vårdslöshet eller uppsåt från entreprenören, som gäller upp till totalt tio år.

Det visade sig att flera badrum fick problem med att kakel lossnade, och för dem som drabbades under garantitiden gavs hjälp, men fel uppstod fortsättningsvis efter garantitiden.

Kommande styrelser har hanterat detta – som man ansåg orättvisa förhållande – genom att man låtit föreningen gå in och åtgärda kakel i medlemmars våtrum efter garantitiden. Agerandet kan vara förståeligt eftersom satsningen på kakel naturligtvis var en satsning på något som skulle hålla väldigt länge.

Vissa medlemmar fick hjälp inom garantitiden och vissa skulle enligt reglerna då inte få hjälp även om det var ganska nyrenoverat. Men nu har cirka 14 år gått och då ska man som beslutsfattare betänka att alla möjligheter till garantiskydd har upphört redan 10 år efter renoveringen. Därför är det naturligtvis inte realistiskt att föreningen 14 år efter renoveringen skall underhålla våtrum.

Föreningens stadgar ska följas, nuvarande styrelsen har därför beslutat att inte längre via föreningen låta bekosta ytterligare åtgärder av kakel i våtrum.

Styrelsen kommer att redovisa detta närmare på ett medlemsmöte 2009-01-22.

# Information om nya förskolan Kastanjen

Just nu pågår mark- och anslutningsarbeten för återuppbyggnad av förskolan Kastanjen. Den tidigare förskolan revs på grund av miljöproblem och alltför stora renoveringsbehov.

I januari 2009 är det beräknat att de första modulerna till förskolan skall monteras. Bygghandlingarna kommer att vara klara för besiktning till den första april, endast 3 månader senare. Därefter kommer det att pågå finplaneringsarbeten av marken runt förskolan. Man kommer att montera lekutrustningar, bygga sandlådor, montera staket, grindar, lägga gräsmattor samt asfaltera gångar m m. Finplaneringsarbetena skall vara klara till den 1 maj 2009 då förskolan också skall vara färdig att tas i bruk.

Den nya förskolan kommer att innehålla sex avdelningar, jämfört med fem i den tidigare, och har en byggnadsarea på 1108 m<sup>2</sup>. Den nya förskolan har samma funktioner som tidigare men man har effektiviserat ytorna för vissa funktioner och därmed kunnat minska byggnadsytan.

Förskolan byggs och monteras av Tornbergets entreprenör Flexator AB. Förskolemodulerna byggs samman i fabrik till färdiga moduler hos Flexator i Anneberg (Småland). Detta innebär att modulerna byggs inomhus i en jämn temperatur på 19 grader utan risk för regn eller fukt. Yttertakets är klart liggande på modulen vid leveransen. Takstolarna är konstruerade med gångjärn som man direkt faller upp vid monteringen för att säkra byggnaden mot regn.

Vid leverans är modulerna även förberedda för el-, rör- och ventilationsinstallationer samt att färg, golv, lister och inredningar är på plats. De fraktas väl inslagna i "plast" med lastbil till byggplatsen och monteras i samma takt som de lastas av. Detta minimerar den tid som vi boende i området kan bli störda av oljud.

## Hemsidan och TV-kanalen får nytt liv!

Under hösten har styrelsen arbetat med att hålla hemsidan och TV-kanalen uppdaterade med nyheter.

De senaste åren har i praktiken inte hemsidan fått några uppdateringar, och TV-kanalen har endast sett få uppdateringar varje år.

Styrelsen har under detta året valt att lägga mer fokus vid att hålla medlemmarna uppdaterade på vad som händer i föreningen och arbetet kommer att fortsätta under 2009.

Våren 2009 kommer TV-kanalen och hemsidan att synkas så att de hela tiden visar samma nyheter. På så sätt kan även du som är bortrest veta att du har tillgång till samma information som dina grannar som är hemma.



The screenshot shows the website for Bofloke Förening. At the top, there is a navigation menu with links: "Hem", "Bo i Loke", "Föreningen", "Kontakt", and "Nyhetsarkivet". Below the menu is a list of news items:

- 22 november 2008: Förvaltningskontoret flyttar**  
Måndagen den 24 november så öppnar förvaltningskontoret i sina nya lokaler på Sleipnervägen 100 (balcon av ICA-huset). Välkommen att titta förbi!
- 23 oktober 2008: Grovsopor**  
Under november månad kommer det preliminärt under några dagar att ställas containers för grovsopor på vanliga platserna. Exakt vilka tider å dagar detta blir annonseras på Intern-TV'n.
- 22 oktober 2008: Lediga parkeringsplatser**  
Det finns för närvarande några lediga parkeringsplatser på Sleipnervägen 5-11. Kom till förvaltningskontoret eller ring 08-506 344 73 för mer information. Först till kvarn gäller.
- 22 oktober 2008: Information om garage- och flerårsavtal**  
Styrelsen har på senaste tid sett över alla avtal för garage och avtalsfritt och har märkt av brister och problem då många avtal stöter sig långt tillbaka samt att det saknas enhetlighet i utformandet av dessa. I de andra förhållanden har styrelsen varit ut på förskåd som tillhör varje lägenhet) så har även prisnivån på dessa skett sig en hel del. Styrelsen planerar därför att säga upp samtliga avtal för omförhandling och eventuellt prjustering för att få till enhetliga avtal.
- 21 oktober 2008: Information om garage**  
För de boende i föreningen som har någon av föreningens ca 200 garage vill styrelsen påpeka att dessa absolut inte skall användas som ett förskjutningsrum, att man inte förvarar några bensindunkar etc., samt att man ser till att inte hänga upp filar eller dylikt mellan bilarna som hindrar luftan från att strömma ut genom lägenheterna.
- 21 oktober 2008: Information om VVS-kranar**  
I dessa tider av renoveringar vill styrelsen i all rådhelhet påminna de boende om att endast kranar av märket FM Mattsson skall användas i badrum/bal. inom föreningen. Kranar av annat märke kan sakna viktiga funktioner som kan resultera i att andra boenden i partiet även kan få problem med vattenloppet, samt att föreningen endast har reservdelar (spårningar mm) till tidigare nämnda märken.

At Loke | Sleipnervägen 100 | 136 42 Handen | 08-506 344 73

Vår hemsida hittar du på [www.brfloke.se](http://www.brfloke.se) och TV-kanalen ligger på kanalplats E 21 i det ordinarie kabel-TV utbudet.

## ***Information om bokföringsregler***

Enligt tidigare regler lyfte bostadsrättsföreningar medel direkt under innevarande år ur yttre reparationsfonden avseende årets planerade underhåll. Detta innebar att föreningarnas nettoresultat såg jämnt ut över tiden och inte varierade i takt med planerade underhållsarbeten.

Enligt nu gällande regler skall föreningarna fortfarande visa de planerade underhållsarbetena som kostnad i resultaträkningen, MEN lyft ur yttre reparationsfonden tillåts göras först efterföljande år genom omföring mellan fritt och eget kapital i balansräkningen, utan påverkan på resultaträkningen. Motsvarande gäller för avsättningar till yttre fonden.

Följden av reglerna blir att bostadsrättsföreningarnas resultat varierar stort mellan åren. Under år med låga underhållskostnader kommer bostadsrättsföreningar att visa ett högt resultat. Under år med stora underhållskostnader kommer bostadsrättsföreningar troligtvis att behöva redovisa stora underskott som årligt resultat.

Lokes verksamhet för år 2008 löper på enligt budget med en stabil ekonomi. Årets underhåll kan dock göra att resultatet blir negativt, när redovisningen sker enligt ovanstående regler. Detta eventuella negativa resultat kommer dock aldrig att tära på föreningens fria egna kapital i balansräkningen, eftersom belopp motsvarande underhållet får lyftas ur avsedd yttre reparationsfond nästkommande år. Tråkigt nog får inte föreningen nästkommande år visa ianspråktagandet som en pluspost i resultaträkningen.

## ***Motioner till föreningsstämman 2009!***

Styrelsen vill påminna att sista dagen för att lämna in motioner inför 2009 års föreningsstämma är den 31 december.

## ***Förvaltningskontoret har flyttat***

I slutet av november så flyttade förvaltningskontoret från Sleipnervägen 99 till den nya lokalen i ICA-byggnaden på Sleipnervägen 109. Du går in på baksidan av byggnaden via den inglasade delen. Det återstår fortfarande mindre arbeten innan lokalen är helt färdig, men vi hoppas att ni har overseende med detta!

Den gamla lokalen kommer att göras om till bostad och säljas.

## ***Förvaltningskontorets öppettider under jul***

Förvaltningskontoret håller öppet som vanligt till och med 22 december. Kontoret är helt stängt mellan 23 december och 6 januari, för att sedan öppna igen på vanlig tid onsdagen den 7 januari.



Vi vill ge dig möjlighet att sätta dig in i vad som händer inom Loke. Därför bjuds du nu in till:

# MEDLEMSMÖTE

## i Midgård

**TORSDAGEN DEN 22 JANUARI KL 18 – 20**

**På programmet:**

- Individuell eldebitering
- Underhåll av kakel i badrummen

Styrelsen kommer att finnas tillgänglig för samtal i mindre grupper mellan ca 18-19, därefter samlas vi alla för att tillsammans diskutera och svara på medlemmarnas frågor.

***Hjärtligt välkomna!***