

På gång i huset våren 2015

Hej alla medlemmar i Brf Kamelian 26. Här är en sammanfattning av vad som är på gång i vårt hus.

■ GARAGET

Med anledning av lagkrav på moms vid uthyrning av parkeringsplatser har vi haft anledning att göra en genomgång av samtliga garageavtal. För externa hyresgäster har avtalstider samordnats och priserna justerats för att bli mer marknadsanpassade. Samtidigt läggs också moms på priset på platser som hyrs ut externt.

På motsvarande sätt har vi gått igenom avtal och prissättning för interna hyresgäster. Det har inneburit att vissa har fått höjda hyror och någon annan har fått sänkt. Har du fått en större prishöjning innebär det att din plats har varit lågt prissatt tidigare vilket inte är rättvist mot övriga medlemmar.

Samtliga platser har nu samma pris och samtliga platser är rabatterade för medlemmar. Medlemmar har självklart förtur till platserna och vi har nu sett till att externa avtal har kortare avtalstider så att vi lättare kan frigöra platser om medlemmar behöver. Vill du ha en plats eller önskar byta plats kontaktar du Torgny Hellström i styrelsen.

Vi är medvetna om att informationen om prisjusteringen borde gått ut tidigare och vi beklagar om det har ställt till problem. Vill du säga upp din plats på grund av prishöjningen tillämpar vi en kortare uppsägningstid än avtalat.

■ SAMVERKANSGRUPP MED GRANNARNA PÅ GÄSTRIKEGATAN

Vi har, tillsammans med våra grannar på Gästrikvegatan, startat en samverkansgrupp. Vi ser många fördelar med att kunna jämföra förutsättningar för våra olika föreningar samt diskutera frågor som uthyrning, säkerhet och tillgänglighet.

■ TVISTEN MED AXELSONS

Den 18:e februari hade vi förberedande förhandlingarna inför målet mot Axelsons. Syftet med detta första möte var att tydliggöra vari tvisten verkligen består. Vad är vi eniga om och vad tvistar

vi om. Det fanns vissa frågor som inte helt blev utredda på mötet delvis på grund av att ingen huvudman från Axelsons sida var närvarande och parterna enades om att ta en kontakt för att se om man kan komma överens i någon av de utestående frågorna. Det är i skrivande stund inte klart när den kontakten kan ske. Målet kommer upp i Stockholms Tingsrätt i oktober i år.

■ ELPROJEKTET

Arbetena med att byta elstigar och elcentraler i fastigheten avslutas nu i dagarna.

■ NYTT ÖVERVAKNINGSSYSTEM

Ett nytt, webbaserat system för övervakning av värmecentral och ventilationsaggregat är införskaffat, installerat och implementerat på de flesta enheterna. Vi förbereder för att kunna koppla samtliga aggregat till systemet. Systemet möjliggör att vi kan ta emot eventuella larm direkt i mailen och fjärruppkoppla oss för återställning eller åtgärd. Det innebär i sin tur en effektivare fastighetsförvaltning och förhoppningsvis lägre kostnader för föreningen i framtiden.

■ VENTILATIONSPROJEKTET

Vi har haft en del kalibreringsproblem med de nya aggregaten men nu börjar de äntligen fungera som de ska. Vi hoppas att vi inom kort kan få en godkänd ovk samt datum för drifts genomgång och slutbesiktning.

■ VÄRMECENTRALEN

Bytet av värmecentralen har redan visat sig vara ett lönsamt projekt. I stället för straffavgifter för att vi återsänder för hög returtemperatur händer det att vi nu får tillbaka pengar pga effektivare uppvärmning i huset. Projektet är nu avslutat och överlämnat till oss för förvaltning.

■ EKONOMI

Ventilationsprojektet och bytet av värmecentralen har gett positiv effekt och det tillsammans med låga räntor gör att vår ekonomi är stabil. Vår likviditet är också mycket god. Allt detta sammantaget har inneburit att vi, i 2014 års bokslut, har kunnat öka våra avskrivningar vilket i sin tur minskar framtida avskrivningskostnader.

Vi har också avyttrat två hyreslägenheter och fått bra intäkter till föreningen, och med det har vi fått nya grannar och medlemmar som vi önskar varmt välkomna.

■ REPARATION

Vi har ett läckage vid 10:ans port mot gården som gör att det rinner in vatten i fastigheten. Vår tekniska förvaltare Jidek borrar och söker efter läckan. Så snart felet är hittat och åtgärdat återställs marken på ett sätt som gör att vi även slipper att regnvatten rinner in i porten.

■ EN FRAMTIDSPLAN FÖR BRF KAMELIAN 26

Som vi informerade om i julbrevet så ser vi inte att vi har några förutsättningar att genomföra ett stambyte under överskådlig tid. Vi arbetar i stället med att ta fram en vision och handlingsplan för Brf Kamelian.

Anledningen till att vi väljer att arbeta med det är flera. Dels vill vi förstå och förbereda oss för vad som behöver göras för att undvika skatteeffekten som uppkommer i och med att övergångsreglerna om lättnadsavdrag för oäkta bostadsrättsföreningar upphör. Dels vill vi ha en tydlig utstakad väg för föreningen så att framtida styrelsearbete underlättas.

Som ett led i detta kan nämnas att vi nu tar fram underlag för att byta våra hissar och ser över möjligheten att hissarna går ända upp till vindsvåningen.

Med god framförhållning och en gemensam plan blir vi mer handlingskraftiga i styrelsearbetet framöver. Mer information om visionen och handlingsplanen presenteras innan stämman i maj.

■ ÅRSSTÄMMA

Datum för årsstämman är satt till onsdagen den 6 maj. Separat kallelse kommer senare i vår.

*Hälsningar från styrelsen
Mars 2015*