

Till medlemmarna i Brf Ordonnansen

Hissen ska nu fungera till fullo!

ITK har idag åtgärdat de påpekanden som framkom vid slutbesiktningen den 24 maj.

Om det ändå inträffar driftstörningar, hur små de än är, ring ITK och felanmä! Även under så kallad jourtid. ITK-numret finns anslaget i hisskorgen.

- En del onödiga driftstörningar inträffar dock då vi som åker inte stänger igen hissdörrarna ordentligt. Stäng igen dörrarna ordentligt tack!

- Vid frakt av skrymmande gods finns skyddsmattor att sätta upp för att undvika skador. Skyddsmattorna är uppställda i källarkorridoren intill "redskapsförrådet".

Arbetskvällen 24 maj, tack alla ni som var med! Vi fick en hel del gjort.

En sammanfattning av styrelseåret maj 2017 - maj 2018 kommer här.

Agentas förvaltningsberättelse behandlar årsperioden jan 2017 – dec 2017 och där är medtaget enbart de större händelserna.

Välkomna till årsmötet!

Stort och smått

1. Hastigheten på värmecirkulationspumpen har sänkts, utfört av MEKAB
Minskade bruset i elementen samt gav ett kostnadseffektivare system.
2. MEKAB har även justerat en del lägenhetslement.
Termostatventilerna har åldrats och dess funktion bör ifrågasättas.
3. Vi har haft ett "Prismodellsmöte" med Fortum
- Den nya prislistan innebär ingen förändring för vårt abonnemang
- Vi är en normalförbrukare och vi kan kontinuerligt följa värmeförbrukningen via vårt Internetkonto hos Fortum. Där syns faktiskt att injustering av värmecirkulationshastigheten sänkte vår värmeförbrukning.
- Termostater på element är inte att föredra enligt Fortum (och andra)
4. Genomfört enklare förbättringar i tvättstugan.
Förvaringshylla, diverse städattiraljer samt instruktioner.
5. Plattorna utanför entrén har "rättats till/upp".
6. Tecknat nytt försäkringsavtal via Bostadsrätterna med Söderberg & Partners.
Det sänkte både årspremien och självriskan vid eventuell skada.
7. Förnyat avtalet med Stockholms Stadsnät.
Samtidigt fick vi en snabbare kommunikationshastighet.
8. Utfört radonmätning i ett utvalt antal lokaler och lägenheter, totalt 10 st.

Återrapporterade mätresultat är långt under riktvärdet på 200 Bq/kvm.

9. Utfört en del reparationer i undercentralen, bla efter att ett reglerdon "lossnat".
Sånt händer tyvärr.
10. Bytt ut låssystem och nycklar
 - Undercentralen – *endast behöriga leverantörer och styrelsen ska ha tillgång.*
 - Trapphusdörren och cykel-/barnvagnsrummet – *förenkling för oss boende.*
 - Städskrubben, Mickes städ – *föreningen hade ingen dubblätt.*
11. Påbörjat uppstrukturering av föreningens administration, dokumentation och arbetssätt. Bl.a. infört striktare rutiner för ansökan om medlemskap, andrahandsuthyrning samt vid ombyggnationer i lägenheter .
Upprättat och/eller reviderat diverse förteckningar
 - Avtalsförteckningar
 - Nyckelförteckningar. *Dvs fastighetens nycklar och till vilka de är utdelade*
 - Diverse ritningar/skisser
12. Haft möten med våra två huvudleverantörer
 - Agenta, vår ekonomiska förvaltare: *Budgetmöte*
 - BK Kraft, vår fastighetsskötare: *Diverse projektmöten samt det sedvanliga höstmötet gällande fastighetens underhållsbehov inför vårt budgetarbete.*
13. Anlitat K&B Förvaltning, Göteborg, för att upprätta en underhållsplan.
 - *Fastigheten är i gott skick, i princip belystes enbart ytskikt som förr eller senare ska åtgärdas*
 - *Vi fick en omfattande och god fotodokumentation*
 - *Underhållsplanen är dokumenterad i ett Excelark*
14. Vi har haft två medlemsarbetsdagar, en höst och en vår.
Stort och gott deltagande från medlemmarna!
15. Annan medlemshjälp har vi behövt och fått av
 - Trädgårdsarbete: *Lena Strandmark*
 - Urvalsprocessen gällande hissambuden: *Anders Nordlund, Lars Lundstedt, Joel Salamon, Hazze Molin*
 - Ansökan bygglov för lokalerna: *Anders Nordlund*
16. Ansökt om byggnadslov för två butikslokaler till bostadsrättslägenheter
Byggnadslovet är beviljat men en del avgörande frågor återstår och framförallt ett kommande medlemsbeslut om vi ska gå vidare i ärendet.

Större händelser medtagna i Agentas förvaltningsberättelse

1. Vi har anlitat MEAB för målning av fastighetens samtliga fönster och dörrar.
Samtidigt fräschades hisskorgen upp invändigt. *Enligt styrelsebeslut 2016 & 2017.*
2. Vi har anlitat Rens & Spol för spolning av samtliga avloppsstammar. Även pumpgröpar för grundvattenpump och avloppspump i tvättstugan rensades.
3. SEHED har utfört ett garantiarbete (5 år) gällande ett fasadputssläpp på fastighetens baksida.
4. Brandrökgasluckan i trapphuset har bytts.
5. Grundvattenpumpen har bytts ut.
Att pumpen och pumpgruppen fanns upptäcktes av en tillfällighet under verksamhetsåret.
6. I undercentralen har ett reglerdon för varmvattensregleringen bytts, genomfördes av MEKAB.
7. I några lägenheter har värmeelement bytts och/eller anslutningsrören lagats.
8. Under hösten 2017 fick vi en allvarlig anmärkning på hissens funktion och säkerhet vilket ledde till att vi anlitat ITK för att byta ut hissens.
 - *Montagearbetet påbörjas mars 2018, avslutades i april och slutbesiktigades i maj.*
 - *Slutbesiktningen gjordes i egen regi, en besparing på ca 20 000:-*
 - *Säkerhetsbesiktningen är givetvis utförd av auktoriserad firma.*
 - *Vi har än så länge inte tagit något nytt lån för gjord hissinvestering utan vi "tär på" sparat kapital.*
9. Under året har avtal förnyats gällande
 - BK Kraft – Fastighetsskötsel
 - BK Fastighetsservice – Jour
 - Mickes städ & fönsterputs – Städning i trapphus och föreningens utrymmen*Andra för föreningen betydelsefulla avtal/leverantörer*
 - *Agenta (Deloitte) – Ekonomisk förvaltning*
 - *Bostadsrätterna – En rikstäckande intresseorganisation*
10. Under året har ett helt nytt avtal slutits med Loopia gällande
 - webbhotell för vår nyskapade hemsida
 - e-postadresser till föreningen
 - lagring av föreningens datafiler (*tidigare hos en osäker Dropbox-adress*)
11. Under året har avtal sagts upp gällande
 - *Fastighetsägarna. Onödigt med kostnader för två intresseorganisationer.*
 - *Svensk Fastighetsservice, ett avropsavtal för taksnöskottning. Även det en kostnadsbesparing.*

12. Efter förhandlingar med vår bank, SEB, har vi lyckats sänka räntekostnaderna.
Hälften av lånen placerades då med rörlig ränta. De övriga fortfarande bundna lånen ska omförhandlas nu i juni.
13. En brandsläckare har anskaffats och "Egenkontroll av brandskyddsarbete" har genomförts. *Görs årligen med att styrelsen gör en rundvandring i fastigheten.*
14. En liten säkerhetsmonterad kassabox har anskaffats för att kunna hantera lägenhetsnycklar i samband med fastighetsarbeten typ fönstermålningen.
15. För butikslokal 6002 har vi fått en ny hyresgäst med verksamhet inom alternativ medicinsk behandling.
16. Vi har under året infört matavfallssortering.
Därmed har våra sophanteringskostnader sänkts och vi gör dessutom en klimatinsats.
17. Kontinuerligt har styrelsen skickat ut ett informationsbrev till medlemmarna, även anslaget på vår hemsida.

Vad vi ännu inte genomfört enligt verksamhetsbeskrivningen 2017-05-16

- Slutfört samtliga åtgärder enligt påpekanden i OVK-besiktningen samt se över tilluftsventiler och ventilationssystemet
- Genomfört en lgh-inspektion gällande det gemensamma ansvaret/systemen samt eventuellt installera fuktmätare i varje lägenhets diskbänksskåp.
- Värmesystemet
- se över funktion och kostnadsutveckling.
- Anskaffat ett cykelställ
- Utökat samarbetet med fastighetsskötaren BK Kraft
- Genomföra en yttre inspektion av fastigheten hösten 2017.
- Troligen utöka avtalet gällande deras bevakningspunkter.

/ Roland

Styrelseordförande maj 2016 – maj 2018

som informerat valberedningen om att jag inte ställer upp för omval

Några bilagor, intressanta inför årsmötet, dessa läggs dock inte ut på hemsidan

Bil 1 Revisionsberättelsen

Bil 2 Två nya lägenheter

Vi har undersökt möjligheten att bygga om butikslokalerna till bostadsrättslägenheter

Något som medlemmar och kommande styrelse framöver ska ta ställning till gällande om ärendet ska genomföras eller bordläggas.