



Medlemsmöte i Brf Edsbacka Port måndagen den 12 november 2012

Ärende

Information

1. Mötets öppnande

Mötet öppnas och deltagarna hälsas välkomna.

2. Nya medlemmar

Den vid mötet närvarande nya medlemmen Annika Wahlberg (lgh 344) presenteras och hälsas välkommen. Föreningen har under hösten fått ytterligare två nyinflyttade medlemmar, nämligen Andreas Aller (lgh 324) och Brede Udo (lgh 334). Senare i år sker ägarbyten även i lgh 313 (Jenny Hindmarsch/Bengt Lennbom) och lgh 322 (Svea Ingegerd Kullberg).

3. Föreningens ekonomi

a) Ekonomiskt utfall 2012

Föreningens kassör Tage Nordin redogör för föreningens lånebild och ekonomiska situation. Sammantaget är föreningens ekonomi god, men helårsresultatet för 2012 förväntas bli ett underskott på ca 50 000 kr. Detta orsakas främst av ett antal extra-ordinära kostnader under 2012, såsom avloppsrensningar, byte av portkods-system, OVK (obligatorisk ventilationskontroll), åtgärder pga inträffade vattenskador, etc.

Föreningen har fyra fastighetslån om totalt 38,9 MKr. Ett lån har en rörlig (3 mån) ränta, medan tre lån är bundna för varierande perioder. Genomsnittsräntan för samtliga fyra lån är i dagsläget 3,36%.

Vid mitten av hösten hade föreningen ca 1,3 MKr placerade i ett bankkonto med oförmånlig sparränta. För att uppnå en bättre ränteutväxling har styrelsen från dessa bankmedel gjort en extra amortering på fastighetslånen med 0,5 MKr. Tillsammans med den budgeterade amorteringen á 0,4 MKr har därför totalt 0,9 MKr amorterats under 2012, vilket sammantaget minskar föreningens räntekostnader med ca 30 000 kr/år.

b) Prognos gällande budget och avgifter för 2013

I styrelsens prognos för 2013 förutses ökade kostnader för i första hand uppvärmning. Därutöver behöver visst fastighetsunderhåll utföras. Beträffande underhållskostnader har styrelsen fastställt en flerårig underhållsplan, där de framtida underhållskostnaderna kommer att inkluderas i budgeten för respektive år.

Under 2013 kommer delar av trapphusens belysning att ersättas med mera energisnål och kostnadseffektiv armatur.

I november 2013 omsätts ett av föreningens bundna lån. Styrelsen kommer att noga följa ränteutvecklingen under året, och kan därvid överväga en ”förtida” bindning av det nuvarande rörliga lånet för att i

november i stället överföra det bundna lånet till rörligt lån.

Mot bakgrund av föreningens goda ekonomi och det gynnsamma ränteläget anser styrelsen avslutningsvis att 2% höjning av lägenheternas avgifter under 2013 är tillräcklig för att hålla föreningens budget i balans.

4. Lägenhetsförsäljningar under 2012
- Det genomsnittliga priset för lägenheter sålda under året var 31100 kr/m² för 2 rok (4 st) och 28 100 kr/m² för 4 rok (1 st). Om man jämför försäljningspriserna under de två åren 2011 + 2012 med motsvarande lägenheters ursprungliga inköpspriser år 2005 så uppgår den genomsnittliga ökningen av m²-priset till 157% för 2 rok (7 st) respektive 140% för 4 rok (4 st). Prisutvecklingen för de större lägenheterna (5-6 rok) kan ej bedömas pga för litet underlag.
5. Vattenskador orsakade av inträngande vatten från terrasserna
- Ordföranden och kassören informerar om bakgrunden och de överväganden som legat till grund för avtalet med Skanska, i vilket företaget åtar sig att åtgärda byggnadsfel på fastigheternas utsida medan föreningen åtar sig att åtgärda uppkomna vattenskador inne i berörda lägenheter (främst omtapetsering).
- För att helt eliminera risken för nya vattenskador i framtiden är den säkraste och enklaste lösningen en total inglasning av samtliga terrasser, och för detta har Skanska ansökt om bygglov hos kommunen. Kommunen har dock muntligt framfört att man ej kommer att bevilja bygglov för detta, men något skriftligt besked med definitivt avslag har ännu ej anlänt. Om/när ett sådant besked kommer får man överväga ett överklagande av beslutet hos länsrätten. Fram till dess försöker styrelsen och Skanska att på olika sätt påverka kommunens ställningstagande, och parallellt arbetar Skanska med att hitta alternativa lösningar till inglasning. Något sådant alternativ föreligger dock ännu inte i dagsläget.
- Från medlemmarna framförs synpunkter till styrelsen om dels mer frekvent information om den löpande utvecklingen i detta ärende, dels att fuktmätning bör göras i de drabbade lägenhetsväggarna för att inte riskera framtida mögelproblem.
6. Sopsortering och återvinning
- Sopsortering och återvinning fungerar inte optimalt. Vissa boende fortsätter att slänga glas-, metall- och pappersförpackningar i de gröna sopkärlen i stället för att lämna dem i återvinningen på andra sidan Sollentunavägen. Föreningen har ett sophämningsavtal som förutsätter källsortering, och om detta missköts kommer vi att drabbas av högre soptaxa, vilket slår igenom på medlemmarnas lägenhetsavgifter! I de bruna sopkärlen får endast slängas matavfall inslaget i särskilda bruna papperspåsar (inga plastpåsar!!).
7. Vinterförvaring av cyklar och mopeder
- De medlemmar som inte tänker använda sina cyklar/mopeder under vintertid uppmanas att placera dessa i det särskilda cykelförrådet bakom förrådshuset vid vändplanen. Cykelparkeringarna vid husens entréer behöver nämligen användas för deponering av undanröjd snö.
8. Motorvärmarkablar vid p-platserna
- Ordföranden påminner om att motorvärmarkablar utan anslutning till fordon INTE får lämnas löst hängande ut från strömuttaget! Tag loss kabeln även från strömkällan innan Du kör iväg!!

9. Övriga frågor

Höstens tomtstädning som ”frös inne” får anstå till det är dags för vårstädningen 2013.

Flera medlemmar uppger sig ha förekomst av silverfisk i lägenheterna. Det är oklart om någon effektiv behandling finns mot dessa djur, men medlemmarna uppmanas kontakta Anticimex som föreningen har ett avtal med.

10. Närvarande medlemmar
under mötet

Vid mötet närvarade 31 medlemmar, som representerade 22 av föreningens 44 lägenheter.

Minnesanteckningarna nedskrivna av

Jan-Olof Kellerth
Styrelsens sekreterare