



INFOBLAD TILL MEDLEMMAR OCH HYRESGÄSTER

Nr 4 - november 2022

VÅR EKONOMI

Inflation och räntor både ökar och i vissa fall minskar runt om oss i världen. Och det känns lite konstigt att dra paralleller till hur motsvarande Riksbanken i USA påverkar vår bostadsrättsförening i det långa perspektivet. Men Sverige är ett litet och importberoende land och omvärldsfaktorer får betydande effekt även på vår bostadsrättsförening.

Vår förening har en mycket stor fördel med kommande lägenhetsförsäljning (den uthyrda lokalen på S.K.230) dvs. vi bör rimligtvis få en betydande intäkt 2025. Därutöver har föreningen under många år gått med ett överskott som använts dels för amortering men även för att bygga upp ett mindre kapital. Syfte har varit att ha en god stabilitet och en ekonomi i balans sett över tiden - helt enkelt ha lite pengar på banken för att täcka eventuella pikar av kostnader vissa år. Vi följer noga vår budget och planerar för ett mindre underskott i år, men underskottet uppstår först efter avsättning till yttre fond varpå vi efter samråd med Fastighetsägarna inte ser att detta är något problem om det sker under ett begränsat antal år. Så för närvarande ser vi inte behov av avgiftshöjning. Om flertalet fasta kostnader fortsätter att öka (utan perioder av minskning) får vi återkomma till frågan om avgiftshöjning.

FASADUPPFRÄSCHNING UPPSKJUTEN

På grund av rådande omständigheter med ökad ränta och högre kostnadsläge har styrelsen beslutat att pausa den tidigare aviserade fasaduppfräschningen. Nödvändiga renoveringar för att hålla fastigheterna i gott skick kommer dock alltid att utföras.

NYA MEDLEMMAR

Varmt välkomna till vår förening:

Gunilla Karlsson, Äppelstigen 2 och
Lena Löqvist, Södra Kungsvägen 228

TÄNK PÅ BRANDSÄKERHETEN

Mörkare årstider, advent, jul och andra högtider innebär ofta mys och fler tända ljus. Tänk därför på brandsäkerheten i hemmet. Här har vi samlat tips för att undvika bränder på den mörka tiden av året.

Kontrollera brandvarnaren

Testa din brandvarnare att den fungerar.

Var försiktig med levande ljus

Lämna inte levande ljus obevakade. En god regel är att den som tänder ljusen ansvarar för dem och släcker dem.

Om du ska baka, håll ett öga på spisen

Smör, margarin eller andra fetter som blir överhettade kan ge en våldsamt brand. Den får inte släckas med vatten – lägg i istället på ett lock så att branden kvävs.

Om du har en gran, låt den inte torka

Om du har en julgran, se till att den har vatten. En torr gran är lättantändlig och kan brinna upp på några sekunder. Ha aldrig levande ljus eller tomtbloss i närheten av granen.

STYRELSENS ARBETE

Ordinarie föreningsstämma genomfördes den 27 oktober. Sedan dess har styrelsen haft två möten då man bland annat fastställde styrelsens ansvar och arbetsordning. Styrelsen sammanträder en gång i månaden (uppehåll i juli) där vi fattar bland annat beslut om frågor som rör den löpande driften av föreningen.

Vi arbetar även med följande. Sköter underhållsplaneringen, budgeterar och hanterar ekonomin, ansvarar för underhåll, arbetar med brandskydd och miljön, informerar via infobladet, anslagstavlor, hemsidan och Facebook, förbereder föreningsstämman och årsredovisningen samt ser till att regler i stadgarna följs.

Arbetsfördelningen mellan styrelsen finns publicerad på hemsidan. Vill du ta kontakt med styrelsen maila oss på info@brfapplet.se eller lägg en lapp i brevlådan utanför styrelserummet.

TEKNIK I VÅRA HUS

Den här gången ska vi berätta lite om den teknik som drivs i våra hus. Det handlar om allt från att komma in i husen, transportera sig upp och ned, inte frysa, ha frisk luft, rinnande vatten, elektricitet, bredband/TV och möjlighet att tvätta i gemensamhetstvättstugor etc.

Vi börjar med vårt **PASSERSYSTEM** som ska vara bekvämt och säkert. Där har vi valt att passagen i entréerna ska ske med kodbricka som är säkrare än att bara knappa in en sifferkod, sifferkoder sprids snabbt. Räddningstjänsten har kod för att snabbt komma in, Premo (tidningsbuden) går in med hjälp av IR och Hemtjänst etc. har kvitterat ut brickor till sina brukare. För att gäster och bud ska komma in har vi ett passersystem där personer kan ringa upp er från en dörrterminal och efter att ni identifierat hen kan ni öppna porten från er telefon. Vi har dessutom dörröppnare till samtliga entréer. Skulle det bli strömavbrott finns batteribackup för låsen i tre timmar, skulle avbrottet vara längre regler vi upp dörrarna. Dörröppnare samt porttelefoner fungerar dock inte vid strömavbrott. För våra allmänna dörrar (förråd och tvättstugor) och serviceutrymmen (elrum, undercentral, fläktrum) har vi ett modernt nyckellåssystem som är programmerbart och ger möjlighet att spärra nycklar.

Nästa teknik är våra **HISSAR** som är av typen hydrauliska. De servas två gånger per år och inspekteras en gång per år.

Som tredje teknik tar vi upp vår **UNDERCENTRAL**. Här kommer vårt tappvatten in samt fjärrvärmens. Fjärrvärmens värmer



upp våra fastigheter via en värmeväxlare och sedan styrs värmen av utetemperatur och en varmekurva som öppnar och stänger shuntventiler i varje hus. Här sitter också cirkulationspumpar, värmeregulator, tryckkär för vattentrycket

och avluftning. Undercentralen som befinner sig på Södra Kungsvägen 230 uppdaterades 2013. År 2019 monterade vi 364 nya radiatorventiler, luftade elementen och justerade in alla temperaturkurvor. Du kan dock påverka din innetemperatur med hjälp av dina radiatorventiler. Kallt tappvatten kommer direkt till er och till varmvattnet har vi varmvattencirkulation för att undvika stillastående vatten och legionellafara. Varmvattnet håller aldrig lägre temperatur än 55°C.

Fjärde teknik är vår **VENTILATION**. Vi har ett FTXsystem med till-, frånluft och värmeåtervinning. Tilluftsventiler är placerade i vardagsrum, sovrum och hall.

Frånluftventilerna i badrum, toalett, förråd och kök. Det betyder att luften kommer in där den ska och att FTX-systemet ser till att den tillförda uteluften ligger temperaturmässigt



mycket nära rumstemperaturen. Du får därmed en mycket skön luftomväxling och hög komfort, med minimal risk för kallras.

Med vårt FTX-system återvinner vi ca 80% av den värme som vi behöver tillföra luften. Det ska också nämnas att all luft som kommer in går genom effektiva filter som tar bort föroreningar, damm och pollen. Återvinningsluften till värmeväxlaren går genom kolfilter för att minimera risken att matos läcker igenom. Luftomsättningen är så pass hög att en stor del av luften i lägenheten är utbytt efter två timmar. Vi bytte till detta FTX-system (Swegon GOLD-14C RX) med roterande värmeväxlare 2008 och sparar då ca 70% av tidigare energikostnad.

Femte teknik är våra gemensamma **TVÄTTSTUGOR**. I varje hus finns en tvättstuga som är fri att bokas i 3 timmarspass med hjälp av bokningscylinder. Varje tvättstuga har två tvättmaskiner, en torktumlare, ett torkskåp och en mangel, i Södra Kungsvägen 228 finns dessutom en grovtvättmaskin och ett extra torkskåp som får bokas av samtliga medlemmar.

Varje medlem som utnyttjat tvättstugan ska rengöra den efter sig (även luddfilter i torktumlare efter varje torkning). Kondensfilter i torktumlare och luddfilterlåda bakom tvättmaskinerna rengörs av fastighetsskötare. Maskinparken har lång livslängd och det finns gamla Miele-maskiner som undan för undan byts ut till Podab. Tänk på vår energiförbrukning och kör fulla maskiner.

Sjätte teknik är vår **BRANDSÄKERHET**. I varje hus finns en röklucka högst upp i huset som öppnar sig om det kommer varm rök och vädrar då ut den. Vi har också installerat rökvarnare i trapphusen, vindförråden och miljörummen i varje hus samt i tvättstugorna på Södra Kungsvägen 228 och 230. Dessa "pratar" med varandra och ljuder vid rök eller värme. Dessutom är de kopplade till en tjänst hos Tryva som för de medlemmar som skaffat appen i sin smartphone ger en varning om brand och att man då kan agera för att släcka, utrymma och larma i ett tidigt skede. I trapphusens bottenväning finns en brandsläckare.

Värt att notera är att varje medlem ska ha minst en rökvarnare i sin lägenhet som funktionskontrolleras regelbundet. Utöver detta är också dörrstängarna i de allmänna utrymmena en viktig funktion för att bromsa rökutveckling.

Sjunde teknik är vår **ELFÖRSÖRJNING**. Varje hus har en elcentral där alla elmätare sitter, medlemmar har sin egen med sitt privata abonnemang som fjärravläses av den leverantör man valt. Brf Äpplet 1-5 har valt timavläsning för sin förbrukning som används för all teknik här ovan samt trapphusbelysningarna (LED med rörelsesensorer). På våra parkeringar finns platser med motorvärmare och laddplatser, försök att nyttja dem de tider då elen är billig.

Åttonde teknik är **BREDBAND OCH TV**, vi har tre hål i väggen och avtal med Tele2. Bredband 250/50 Mbit/s och TVbas ingår i vår medlemsavgift. Avtalet är tecknat av Breviks Samfällighetsförening, för felanmälan och support kontaktar man Tele2 direkt.

Till sist vill vi nämna att enligt vår energideklaration 2019 låg vi på en energiprestanda 91-98kWh/kvm, energiklass D som klassas som bra för fastigheter byggda 1992.

Lite mer om vår teknik finns på föreningens webbplats www.brfapplet.se