**Bostadsrättsföreningen Magneten**

**Halvtidsrapport juni 2024 t.o.m. november 2024**

Föreningen har som tradition att före årsskiftet informera om tillståndet i föreningen sedan årsstämman i slutet på maj.

**Trygghetsfrågorna**

Förra året hade halvårsrapporten som huvudtema att fokusera på trygghetsfrågorna – hur och vad föreningen har gjort sedan 2016 för att motverka gängens närvaro i våra trapphus och i och runt Huvudsta Centrum. För dem som är nytillkomna medlemmar i vår förening finns den rapporten på vår hemsida.

Under det senaste halvåret har vi i stort sett varit befriade från dessa otrevliga inslag. Det är osäkert vad det beror på men vi vill ju gärna tro att vårt inpasseringssystem med taggar har varit bidragande liksom installationen av egna bevakningskameror som dessutom har uppdaterats med betydligt högre bildkvalitet. Polisen har vid flera tillfällen fått tillgång till filmerna.

Samarbetet med våra grannar Huvudsta Centrum och Lägenhetshotellet liksom med polisen och stadens trygghetsamordnare fungerar också utmärkt. Förutom att vi träffas två gånger om året har vi lätt att kommunicera. Från och med innevarande höst deltar vi också i ett av staden initierat rapporteringssystem som berör trygghetsfrågorna i ett brett perspektiv. Det finns ett beslut att installera kameror utomhus vid T-baneingången och ut mot framsidan på Huvudsta Centrum. Det rör sig om tre nya kameror.

**Den yttre miljön**

Vårt nya sopsystem togs i bruk i oktober. Vi kunde påverka återställningsarbetet efter grävarbetet. Framförallt fick vi ny och betydligt jämnare heltäckande plattbeläggning runt hela vår byggnad och en bra trygghetsskapande belysning. Återställningen av gräsmattorna på den västra sidan har emellertid inte lyckats lika bra. Vi jobbar på det!

Trävirket på vår innegård har fräschats upp med ny träolja. Socklarna runt våra husgrunder ser bitvis bedrövliga ut beroende på dåligt utfört arbete från början. Offert är begärd och vi hoppas på att kunna åtgärda bristerna till våren.

**Den inre miljön**

Efter stora och kostsamma problem med våra fläktsystem för ett år sedan har vi sluppit större haverier. Så småningom fick föreningen också viss ekonomisk kompensation genom vår fastighetsförsäkring. Vi har genomfört en grundlig kontroll av vårt elsystem. Förutom några mindre fel som nu har eller kommer att åtgärdas var det inga större anmärkningar. Snart ska den gamla sopsugen demonteras. Det möjliggör bättre användning av dessa utrymmen. Det innebär också att vi kan fräscha upp vårt miljörum och genomföra en grundlig storstädning av alla sopkärlen. I början på nästa år kommer vi också att genomföra filterbyte i alla föreningens lägenheter - detta för att vårt ventilationssystem ska fungera på bästa sätt.

**Några allmänna ordningsregler**

Inga fotbollar på vår innegård. Varken trävirke eller växter klarar tryck och tyngd från fotbollar. Dessutom finns det glasfönster och personliga föremål på terrasserna som kan förstöras. Föräldrar ansvarar för sina barns leksaker.

Och – en årligen återkommande uppmaning – inga cyklar, barnvagnar, dörrmattor eller andra hindrande föremål i våra trapphus. Förbudet har med utrymnings- och säkerhetsskäl att göra i första hand men också för att våra städare ska komma åt att städa på ett effektivt sätt.

De flesta av oss har säkert i nyhetsrapporteringen observerat ökande risk för brand i samband med laddning av batterier av olika slag – främst batterier till cyklar och elsparkcyklar. Vi avråder bestämt från laddning av dessa batterier på terrasser och balkonger. Det är därifrån eld har spridit sig till grannlägenheter och till våningar ovanför. Om laddning görs inne i bostaden - undvik att ladda innanför entrédörren så att man lätt kan ta dig ut om olyckan är framme. Föreningen undersöker tillsammans med vår fastighetsförvaltare möjligheter att på ett säkert sätt ladda batterierna i vårt cykelrum. Glöm inte att kontrollera din brandvarnare!

Hjälp oss att hålla god ordning i vårt miljörum. Läs instruktionen om vad som får kastas. Riv eller skär sönder stora kartonger för bättre plats i kärlen. Det kostar föreningen stora pengar att forsla bort sådant som inte får kastas i miljörummet. Det är inte roligt att behöva använda vår övervakningskamera.

**Övrigt**

Tidigare motion och förslag avseende installation av solceller på våra tak har pausats beroende på svårigheter att få ihop kalkylen. Frågan behandlas och uppdateras av styrelsen varje vår.

För drygt ett år sedan fördelades kostnaderna för vatten till de boende. På grund av administrativa fördröjningar var det först under den gångna våren som det tydligt syntes på avgifterna. Under kvartal två - april, maj och juni - såg vi en markant nedgång på ca 25 % i förbrukningen. Tyvärr verkar det som om våra boende sedan har glömt att vara försiktiga med vattenkranarna. Kvartal tre minskade betydligt mindre - bara mellan 5-10 %. Så - använd vatten när det behövs men inte av slentrian. Varmvattnet är ca 20 ggr dyrare än kallvatten. Gör för vana att alltid ställa kranarna på kallvatten så att varmvattnet inte rinner iväg av bara farten. Goda vanor lönar sig. Alla prognoser pekar mot fortsatt ökande kostnader för vårt vatten. För 2025 ökar kostnaden med 29 % ca 65 - 70 kr per månad och lägenhet. Solna har fortfarande landets lägsta vattenavgift.

**Förebyggande arbete**

Tillsammans med vår tekniske förvaltare Nordstaden arbetar vi med att identifiera potentiella risker för plötsliga och oförutsedda haverier med konsekvenser för föreningens boende. Några exempel: kontroll av vårt elsystem, skydd runt vattenkranar och element i allmänna utrymmen, varningssystem för fel på våra rökluckor, att tätningar för vatten- och brandskador fungerar, kompletterande utrustning för reducering av korrosionsrisk i våra ledningssystem, mm. För undvikande av stopp i vårt avloppssystem stamspolar vi plan 4 vartannat år liksom innegårdens dräneringssystem. Tillsammans med Kone har vi reducerat risken för oförutsedda hisshaverier, främst i 76 B.

**Föreningens ekonomi**

Föreningens ekonomi har stärkts under hösten då inga större utgifter uppkommit samtidigt som avgiftshöjningen har fått effekt. Det faktum att både el och vatten nu belastar medlemmarna direkt hjälper också föreningens ekonomi. Låga elpriser så här långt har också hjälpt till.

Styrelsen har amorterat ytterligare en miljon över plan men föreningen är fortfarande väldigt räntekänslig särskilt då vi saknar andra inkomster än avgifterna.

Kostnaden för den nya sopsugen verkar hamna i år 2025, men så länge räntorna fortsätter nedåt enligt de prognoser som finns ser det ganska ljust ut så länge vi inte åker på dyra oönskade överraskningar.

Det är som vanligt dock mycket viktigt att vi alla hjälps åt att ta hand om vår fastighet för att behålla värdet och fortsätta stärka vår gemensamma ekonomi.

Med de bästa hälsningar och en önskan om en God Jul och Ett Gott Nytt År!

Styrelsen för Brf Magneten