

## **Några ord från Styrelsen.**

Förening har hunnit fylla 7 år 2007 och en kort summering över vad som hänt i fastigheten under denna tid kan vara på sin plats. Speciellt med tanke på att många medlemmar inte har varit med från början.

Fastigheten köptes år 2000 av stockholmshem, de i sin tur hade bara ägt fastigheten i några år. Tidigare ägare av huset hade väl inte underhållit fastigheten speciellt väl och Stockholmshem avvaktade större renoveringar inför utförsäljningen av allmännyttan.

Föreningens först uppgift var att grundförstärka Runiusgatan 9, vilket innebar att hela källarplanet tömdes och fylldes med gruvmaskiner som borrade och fixade. En tuff start för en ny styrelse med upphandlingar, bygglösning, ekonomi och juridik

Sen dess har förening och dess styrelse amorterat ner föreningens lån från 33 till 19 miljoner samt skapat utrymme för avgiftsfri december de sista tre åren.

Under denna tid har vi underhållit fastigheten väl och proaktivt förbättrat ett antal saker och inte väntat tills det gått sönder.

- Grundförstärkning av Runiusgatan 9.
- Omputsning av fasad mot Rålambsvägen.
- Värmecentralen har byggts om till ett energieffektivare och modernt system
- Samtliga portar på fram och baksidan har bytts ut eller renoverats
- Samtliga fönster är ommålade & renoverade
- Taket är renoverat och ommålat.
- Trappentreérna och hissfoder är renoverade och ommålade
- Tvättstugorna har renoverats (flera gånger)
- Radiatorsystemet (elementen) har renoverats
- Avloppsspolning har skett
- Nya säkerhetsdörrar till alla lägenheter.
- Hyreslägenhetsrenovering är påbörjad
- Nya tumlare i 5: ans & 7: ans port
- Ny grovtvättmaskin samt stort torkskåp i 9: an

Föreningens gemensamma tillgång, fastigheten, har ökat i ekonomiskt värde genom underhålls och reparationsaktiviteter. Medlemmarnas egen tillgång, lägenheten, har genom detta även stigit i värde. Framförallt har trivseln ökat av att bo i ett hus som är friskt, fräscht och tryggt.

Vår situation idag är *mycket* god, föreningen har en stabil ekonomi och ett välskött hus.

## ***Reparation & Underhåll 2006***

Utöver allt det vanliga fixandet av diverse småsaker så sticker nedanstående aktiviteter ut i det ekonomiska utfallet för 2006.

- Ambitionen för 2006 var att renovera samtliga hyreslägenheter, tyvärr drog det ut på tiden och endast det mest akuta, badrum i hyreslägenheter, som var i behov av renovering blev åtgärdade.
- Planen var också att ommålning av fönstren skulle ske under flera år, men lite tur med väder och hantverkare gjorde att samtliga fönster blev ommålade i år istället, förhoppningsvis behöver vi inte göra om det de närmaste 15-25 åren.
- Sen kan ingen undgå att se att vi låtit installera säkerhetsdörrar, det blev riktigt dyrt och riktigt bra.
- Tidigare år har vi haft problem under vintern med ojämn värme i lägenheterna. Sen en tid tillbaka har vi haft ett system som renar radiatorerna, detta verkar ha fungerat väl då vi inte fått några klagomål denna vinter.

## ***Reparation & Underhåll 2007***

Ambitionen och budget för 2007 innehåller nedanstående större aktiviteter.

- Under 2007 har vi för avsikt att fortsätta renoveringen av hyreslägenheterna.
  - Avsatt 500.000 i budget
- När vi nu har så fina dörrar så skall vi även måla om i trappuppgångarna.
  - Avsatt 300.000 i budget
- I år skall vi definitivt lösa problemet med torktumlarnas ventilationen i 5an & 7an. \* Avsatt 45.000 i budget
- De halvruvtna takfönstren skall bytas ut/repas vilket både blir dyrt & krångligt.
  - Avsatt 200.000 i budget