

Bästa Ulf och Titti Ringström samt Kenneth Olsson,

Jag fick Ert brev igår kväll. Jag skall här försöka svara på Era frågor samt funderingar.

Vad gäller gårdarna är vi nog överens om att en översyn behöver göras. Däremot tror jag vi ligger långt från varandra i bedömningen av tillståndet. Det kan tyckas att så mycket inte har hänt under de senaste två åren men det är faktiskt tvärtom. I föreningens årsredovisningar finns i princip alla viktiga händelser dokumenterade. Dessa finns nuförtiden på hemsidan ([www.hamnvakten.se](http://www.hamnvakten.se)). Där finns även sparat alla informationsblad som styrelsen ger ut i direkt anslutning till varje styrelsemöte samt tidningen Hamnvakten, föreningens Policies och mycket annan information. Låt mig nedan kort sammanfatta vad styrelsen gjort i samband med gårdsrenoveringsprojektet och var vi står idag.

#### 2004

- En 3-årig underhållsplan togs fram för att på ett planmässigt sätt kunna styra, planera och ekonomiskt beräkna utfallet av det framtida totala renoveringsbehovet. Detta verktyg har föreningen inte haft tidigare.
- En Brandpolicy togs fram i samarbete med Brandmyndigheten (vilket har betydelse vad gäller t.ex. cyklar och barnvagnar som blockerar brand- och utrymningsvägar).
- En egen hemsida etablerades för bättre information och kontakt om allt som rör föreningen.
- Styrelsen började ge ut ett informationblad i direkt anslutning till varje styrelsemöte, för bättre information och kontakt.
- En Bomiljögrupp tillsattes (först kallad Skönhetsråd) samt en referensgrupp med boende i syfte att diskutera gårdarna och utemiljön. Alla intresserade boende har varit välkomna att delta i detta arbete.

#### 2005

- En medlemsenkät skickades ut till alla 386 medlemmarna samt ett 20-tal hyresgäster. Enkäten handlade om många olika frågor inte minst gårdarna och utemiljön. Resultatet har bearbetats av en specialist på enkäter och finns nu att läsa i sin helhet på hemsidan.
- En rensning av övergivna cyklar och leksaker genomfördes.
- En policy för större inköp/projekt utarbetades.
- Alla portsiffror, lampor och papperskorgar har bytts ut.
- En säkerhetsinspektion av lekplatserna genomfördes (till följd av nytt EU-direktiv). Påtalade brister åtgärdades.
- Ett samarbete inleddes mellan representanter för föreningen och förskolorna som till stor del handlar om utemiljön.
- De 3 provisoriska cykelskjulen uppfördes på Östangård för att föreningen inte skulle bryta mot de Brandskyddsregler som finns (dvs. att Brandbilar skall kunna komma fram på gårdarna).
- Klottersaneringen har intensifierats genom nytt avtal.
- Varje sommar anställs barn till medlemmar i föreningen med huvudsakligt arbete att under trädgårdsmästarens ledning arbeta med gårdsmiljön. Alla som söker får arbete.
- Samtliga glödlampor byts ut mot miljövänligare lågenergilampor.
- En översyn av sopheringen är genomförd med införande av sopsortering i enlighet med nya kommunala bestämmelser för bättre miljö.

#### 2006

- En upphandling av förstudie till gårdsrenoveringar genomfördes (i enlighet med styrelsens upphandlingspolicy). Tre arkitektfirmor utvaldes att komma med förslag till totalrenovering av gårdarna.
- En förhandling med Stockholms kommun har initierats angående bl.a. gårdsmiljön, barnantalet och öppning av dörr mot utsidan/parken för ankommande dagisbarn.
- Två av arkitektförslagen valdes för den fortsatta planeringen.
- En vision har utarbetats med mål för föreningens framtida utveckling (som finns att läsa på hemsidan).
- Underhållsplanen har utvecklats från 3 till 5 år.
- En framtida Certifiering har förberetts och är i stort sett klar.
- En Verksamhetsplan har tagits fram och kommer presenteras i samband med kommande årsredovisning (för 2006) till stämman i april.
- Olika alternativa gårdsbelysningar har utvärderats.
- På vintern har julgransbelysningen kompletterats med slingor i träden.

- Lekredskapen på gårdarna har bytts ut för att uppfylla lagstadgade säkerhetskrav.
- Ett utbyte av samtliga belysningsarmaturer i trapphusen har påbörjats för lägre energiåtgång och varmare ljus.
- En skräprensning har genomförts av trapphus och källargångar.
- En bygglovsansökan inlämnad till kommunen för uppsättande av nya cykelställ (bl.a. istället för de nuvarande provisoriska). En studie har genomförts av vilka modeller som finns att köpa.
- Gräsmattan på Östangård reparerades under hösten.
- Ett 25-årsjubileum firades med gårdsfest och musikunderhållning anordnad av Fritidskommitten i syfte att förbättra grannkontakterna och boendemiljön.
- Styrelsen har framtagit en egen arbetsordning och ansvarsfördelning.

2007

- De två vinnande arkitektförslagen har kostnadsberäknats av en oberoende konsultfirma.
- Samtal har förts med grannföreningen om eventuell samordning angående fasadvätt/ommalning. En dylik ommalning bör genomföras innan gårdarna renoveras.
- Upphandling av ommalning av fasaderna har initierats och planeras till hösten.
- Styrelsens arbetsgrupp för gårdsrenoveringen har bl.a. studerat andra referensobjekt och haft kontakter med specialister på olika områden.
- Föreningen har bytt firma för parkeringsövervakning samt studerar möjligheten att uppsätta bommar i syfte att minska biltrafiken på gårdarna.

Förutom denna korta lista på projekt som har direkt anslutning till gårdarna och utemiljön så har styrelsen med hjälp av vicevärden, fastighetsskötarna och olika konsulter genomfört att femtiotal andra, ofta mer akuta, renoveringar t.ex. samtliga 38 hissmaskiner är utbytta (med mindre buller för de boende), ventilationssystemen, taksäkerheten (snöskottning) etc. etc.

I en förening av denna storleksordning måste en hårdhänt prioritering göras. Myndighetskrav och säkerhetsfrågor går först. Boendemiljön är också viktig. Ett så stort projekt som renovering av gårdarna med försök till lösning av ett antal motstridiga intressen kräver dock en helhetslösning och ordentlig planering. Ett exempel framkom i medlemsenkäten. Det finns en grupp boende som vill minska växtligheten och en lika stor grupp som vill öka växtligheten på gårdarna ! Hur skall man då förfara ?

Vad gäller Östangården så finns där speciella problem. Ett är naturligtvis lervällingen under våren. Det beror bl.a. på att gården har mycket dålig dränering (sedan den byggdes), det är för litet solljus på gräset samt hög belastning av alla förskolebarnen som leker där. Utan att föregripa några beslut i frågan och kommande information samt medlemsdialog så tror jag personligen att det finns flera åtgärder som kan förbättra situationen.

Om förhandlingen med kommunen går bra kan vi öppna upp en ingång mot parken på utsidan av huskroppen. Gården kan ev. delas av så lekytorna avskärmas tydligt från sittgrupper (o.dyl) för de boende. Växtligheten och staketet kan förändras. Lekytorna kan få en annan beläggning än gräs och jord. Belysningen kan förbättras. Bullernivån kan minskas. Etc. etc.

Vad gäller lägenheternas värde kan man notera att priserna vid försäljning har fördubblats de senaste tre åren och nu tycks ligga på samma genomsnittsnivå som för Södermalm/Hammarby Sjöstad i stort. Dessförinnan låg våra lägenheter klart under snittet.

Den person som Ni refererar till skulle ha uttalat sig negativt om utseendet i vårt område har skrivit till styrelsen och beklagat sig över att journalisten i lokaltidningen har farit med osanning. Han har aldrig sagt så enligt egen utsago. Brevet finns på fastighetsexpeditionen.

Till sist har Ni en fråga om vem som betalar allt detta.

Allt det arbete som styrelsen lägger ned har årsstämman bestämt ett arvode för. Personligen kan jag säga att det är som att driva ett medelstort företag men nästan utan anställda. Vicevärden timarvoderas och de två fastighetsskötarna är anställda med ersättning i enlighet med gällande kollektivavtal. Därutöver anställs konsulter och entreprenörer för väl definierade uppdrag. För att säkerställa bästa kvalitet och lägsta pris har styrelsen tagit fram en upphandlingspolicy.

Allt detta betalas av föreningen där vi som bostadsrättsinnehavare har en andel motsvarande den lägenhet vi bor i. Föreningens totala ekonomi finns att läsa om i årsredovisningen. Vi har idag en stark ekonomi som tillåter att vi håller på att komma ikapp de första 20 årens till stora delar eftersatta underhåll. I visionen för de kommande fem åren ser vi en mycket välskött förening som har fonder uppgående till en årshyra och där vi kan sänka månadsavgiften med 10%. Det beror huvudsakligen på att vi kunnat sänka lånekostnaderna dramatiskt under de senaste 10 åren från 16 miljoner kronor per år till ca. 4 i år samt att vi nu även genom systematiskt arbete permanent lyckats minska de löpande driftskostnaderna till under 2003 års nivå.

Enligt kommentarer från mäklare, potentiella köpare, banker, HSB osv. så får vi en hel del beröm för våra informativa årsredovisningar och hemsidan. Ni har tydligen en negativ uppfattning om den allmänna boendemiljön men det finns andra som trivs mycket bra i vårt område. Ett tecken på detta kan vara att vår förening har en lägre relativ omsättning av medlemmar än genomsnittet samt att priserna gått upp snabbare de senaste åren. Många medlemmar trivs så bra att de nu bott i området i 25 år och inte kan tänka sig att flytta trots den stora potentiella vinsten vid en försäljning.

Med vänlig hälsning

Carl-Henrik Arosenius  
Ordförande brf Hamnvakten