

Information från din bostadsrättsförening



HSB – där möjligheterna bor

🇬🇧 *This letter contains important information regarding our private housing cooperative. If you need this information in english, please e-mail styrelsen@morbylund.se.*

🇸🇪 Kära boende, detta informationsblad innehåller viktig information från styrelsen.

Medlemsavgiften år 2018

Vänligen notera att det är enbart du som äger din bostadsrätt som direkt berörs av detta.

Vi har sedan föreningen bildades åtnjutit en relativt låg medlemsavgift. Förra året höjdes avgiften med 10 % till följd av den viktiga underhållsplan som upprättades. Under våren 2017 sänktes avgiften med 38 kr/kvm/år eftersom att vi införde individuell elmätning.

Styrelsen har tillsammans med förvaltaren gått igenom och uppdaterat underhållsplanen. Även föreningens ekonomi har granskats i samråd med en professionell ekonom. HSB har tagit fram ett nytt mycket hjälpsamt nyckeltal för alla sina föreningar, och där låg vi tyvärr i underkant när det kommer till sparande per kvadratmeter. Framtida projekt som stamreoveringar, balkongreoveringar, OVK, fasadarbeten, takarbeten, målning av entréer och dylikt kommer kosta föreningen. Styrelsen har beslutat om en ökning av medlemsavgiften år 2018 på 7%, vilket gör att vi kan blicka framåt med trygghet inför allt detta. Vi har då tagit hänsyn till att priser och löner indexregleras så att de stiger varje år, och framförallt har vi nu tagit extra höjd för det rådande onaturligt låga ränteläget.

Styrelsen har även arbetat på flera sätt att minska våra långsiktiga kostnader. Det som kostade föreningen mest år 2016 var:

- Räntekostnader: 2 215 000 kr
- Fjärrvärme: 1 147 000 kr
- El: 812 000 kr

Styrelsen tror att en kombination av höjda medlemsavgifter och minskade löpande kostnader är vägen till en långsiktig sund ekonomi i föreningen. Styrelsen jobbar aktivt med att hitta billiga avtal och hålla driftskostnaderna på ett minimum. Med befintliga leverantörer så försöker vi ha kontraktsmöten i syfte att få ut så mycket som möjligt av varje leverantör.

2016 la vi exempelvis om ett fastighetslån och lyckades då spara ett par hundra tusen kronor i räntekostnader per år. I år har vi bland annat minskat våra kostnader genom att handla upp ett nytt serviceavtal för hissarna med hela 60 % fasta kostnader besparade. Vi har även omförhandlat ett hyresavtal för telemasterna på taket och därmed ökat intäkterna från dessa markant.

Höjning av hyran för hyresrätter

Vänligen notera att det är enbart du som bor i en av föreningens hyresrätter som berörs av detta.

2017 års hyresförhandling är avklarad, Hyresgästföreningen och Fastighetsägarna har kommit överens om hyror för 2017. Hyror för 2017 höjs med 0,7 %. Höjningen kommer att läggas på hyresavierna för kvartal 1, 2018.

Nytt serviceavtal för våra hissar

Styrelsen omförhandlade som sagt serviceavtalet för hissarna och vi bytte till Trygga Hiss i början av november 2017. Även om vi bara har haft Trygga Hiss i drygt en månad så är vi nöjda med det nya serviceavtalet, som vi upplever är bättre än det gamla.

Bredband

Som ni vet gick vi över till en gruppanslutning hos Stockholms stadsnät tidigare i år. Styrelsen upplever att bytet har varit överlag positivt för de boende i form av uppemot 78 % lägre månadskostnader och 10-100x bättre hastighet.

OVK

OVK = Obligatorisk VentilationsKontroll. Som fastighetsägare är vi skyldiga att göra OVK var tredje år. Syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Kontrollen görs av en certifierad kontrollant, som kommer att ge förslag till hur energiåtgången kan minskas för ventilationen, utan att det ger en sämre inomhusmiljö.

OVK kommer att påbörjas av ett företag som heter airCano vecka 9 i februari. **Detta betyder att vi kommer att behöva tillträde till er lägenhet.** Mer info kommer i brevlådan din.

Vissa boende har besvär av att ventilationsrören i kök och badrum susar högljutt. Detta orsakas främst av obalans i ventilationssystemet. En mycket vanlig anledning är att andra boende själva påverkat ventilationen negativt. Viktigt att veta är till exempel att **ventilen som finns bakom lägenhetens element absolut inte får täppas igen.** Är det kallt i lägenheten är det inte rätt lösning att förhindra luftflödet bakom elementen (har du under 20 grader i din lägenhet, anmäl detta till HSB Servicecenter istället så kommer de hjälpa dig).

Digitalisering av fastighetsritningar

Styrelsen har även gjort administrativa förbättringar under året. Bland annat digitaliserat hela fastighetens ritningar. Det kanske kan tyckas obetydligt men det underlättar kontakten med olika leverantörer.

Nytt elhandelsavtal

Vi har förhandlat om föreningens elhandelsavtal, valet föll på E.ON. Styrelsen är nöjd med det nya avtalet, som nu ger oss den flexibilitet vi behöver för att sänka totala elkostnaderna framöver.

Ny belysning i tvättstugan

Som ni kanske har märkt så har vi monterat upp nya LED-armaturer i tvättstugan, detta eftersom de gamla armaturernas tekniska livslängd var slut men också för att minska elkostnaderna.

Service av tvättstugeutrustning

Styrelsen har anlitat företaget Entema för att utföra regelbunden service av utrustningen. Detta i syfte att förlänga livslängden på maskinerna och att säkerställa driften. Glöm inte att vi alla måste hjälpa till att hålla rent och fint i vår gemensamma tvättstuga.

Lokaler

I huset har vi just nu några tomma kommersiella lokaler. Styrelsen har arbetat aktivt med dessa under en längre tid. Vi håller bland annat på att undersöka möjligheten till att bygga bostadsrätter av dessa ytor. Ett spännande projekt som har väldigt många positiva aspekter för föreningens ekonomi. Mer info om detta kommer framöver!

Vattenskador

Som ni kanske vet har huset råkat ut för några vattenskador under åren. Det kostar inte bara pengar utan orsakar också besvär när en boende inte kan använda sitt badrum. Styrelsen har därför beslutat att börja lägga mer fokus på utreda en långsiktig lösning för att få slut på dessa vattenskador. Eftersom vi i styrelsen också är vanliga boende så innebär det att vi inte alltid har den spetskompetens som krävs för alla uppgifter. Därför kommer vi att ta in extern hjälp i form av en konsult som kan hjälpa styrelsen i denna komplicerade fråga. Första delmålet är helt enkelt en tidsplan så vi alla får veta *när* i framtiden husets stammar faktiskt bör renoveras.

Förrådsinventering

Styrelsen börjar äntligen sakta men säkert få koll på alla de förråd vi har i huset. Vi vet att flera medlemmar saknar förråd och styrelsen jobbar på att hitta en lösning. Tyvärr så är det idag inte möjligt att ge alla i huset ett förråd eftersom det finns färre förråd än lägenheter - hela 25 procent av lägenheterna saknar förråd. Däremot har vi en rättvis kö som man kan anmäla sig till via styrelsen@morbylund.se och på så sätt få ett när det blir tillgängligt.

Inbrott i Mörbylund

Under hösten har det förekommit inbrott här i Mörbylund. Var därför extra vaksam över vilka du släpper in i huset, släpp inte in någon främmande människa i porten. Vid pågående brott tveka inte att ringa 112!

Brandskyddsarbete

Så här i kalla juletider är det mysigt med levande ljus hemma, då är det passande att skriva några rader om brandskyddsarbete. Som ni säkert vet så hade vi tyvärr en brand i en lägenhet i maj. Arbetet med att återställa lägenheten pågår fortfarande.

Några saker som vi alla måste hjälpas åt med:

- **Saknar du brandvarnare?**
Styrelsen beslutade tidigare i år att erbjuda brandvarnare gratis till de boende som inte har en i dagsläget. Kontakta HSB Servicecenter på **Tel: 010-442 11 00** (eller gör en anmälan via hemsidan), så kommer de och monterar en kostnadsfritt.
- Glöm inte att regelbundet **testa din brandvarnare**. Du är själv ansvarig för att byta batteri när det tar slut. Ett tips! Via www.skyddadigmotbrand.se kan du få en gratis SMS-påminnelse så att du inte glömmer!
- Startar en brand så sprider den sig snabbt och bildar giftig rök! **Trapphuset ska vara fritt från saker** så att du lätt kan ta dig ut om det brinner i din lägenhet.

Sopnedkast

Som ni kanske sett har vi satt upp klisterlappar vid ert sopnedkast. Detta är till följd av de problem vi haft med att fel saker hamnar i våra sopnedkast. Varje gång det blir stopp i sopnedkastet kostar det nämligen föreningen stora belopp, och det känns trist. Det är nämligen något vi själva kan undvika genom att helt enkelt enbart slänga väl förslutna vanliga soppåsar i nedkastet, inget annat. Släng aldrig lösa föremål eller pappkartonger - de kommer att fastna i rören. Använd grovsoprummet för sådant som inte får slängas i sopnedkast.

Andrahandsuthyrning

Vi passar på att påminna om att uthyrning i andra hand kräver styrelsens godkännande. I de allra flesta fall godkänner vi andrahandsuthyrningen om det finns en bra anledning. Blanketten hittar du på morbylund.se/dokument.

Renoveringar

För att alla skall trivas är det viktigt att man inte stör sina grannar. Alla boende är skyldiga att visa hänsyn. Underrätta alla i er trappuppgång att du skall renovera, med en lapp i brevlådorna. Var snäll och förvarna dina grannar senast en vecka innan du börjar så att de kan planera sina liv. Det är t.ex. inte alla som jobbar på dagen och sover på natten. Alla arbeten som på något sätt är ljudframkallande får bara göras måndag-fredag 08:00-18:00 och lördagar 10:00-16:00. Söndagar och helgdagar är renoveringsfria. Mer information finner du i trivselreglerna på morbylund.se/dokument.

Måla balkongväggar?

Ett vanligt missförstånd är att man tror att man får måla om väggarna på balkongen hur man vill. Det är tyvärr inte så det fungerar. Fasaden på ett hus måste ha ett visst utseende enligt husets bygglov. Om man vill måla om betongväggarna eller taket på balkongen skall man måla med ljusgrå betongfärg/utomhusfärg kulör **S 2500-N**. Samma kulör gäller om man vill måla insidan av balkongräcket eller insidan av balkongfronten. Målar du med en annan färg blir du tyvärr skyldig att bekosta återställningen av fasaden.

Rykten

Då och då får styrelsen höra olika rykten som cirkulerar i huset. Det kan vara rykten om husets ekonomi, rykten om någon boende eller rykten om vad som händer med våra kommersiella lokaler. Titt som tätt är dessa rykten just bara lösa rykten och inget annat. Om du är nyfiken eller till och med orolig om något som berör huset och föreningen - snälla vänd dig direkt till styrelsen istället. Vi i styrelsen är dina grannar och det glädjer oss stort att kunna hjälpa till och besvara era frågor och funderingar.

Tveka inte att höra av dig, vi finns här för dig! :)

God jul och gott nytt år!

Som avslutning får vi passa på att önska er alla en god jul och ett riktigt gott nytt år.



Bästa hälsningar

Christian, Dairi, Simon, Nikta, Bo, Jagdish och Milena