


Infobladd till boende i Mörbylund 11-15ABC för Q4 2019

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

Kära medlemmar,

Sista kvartalet av 2019 börjar närma sig sitt slut och vi i styrelsen vill sammanfatta 2019 och passa på att önska er en riktigt fin jul.

Läs noga igenom detta infobladd, styrelsen får med jämna mellanrum frågor som besvaras i dessa infobladd och om det är några konstigheter så får ni alltid höra av er till oss antingen via styrelsen@morbylund.se eller via brevlådan utanför port 13B. Brevet läggs upp på hemsidan och mejlas ut till de som anmält sig till nyhetsbrevet via mejl. Det kan man göra via hemsidan för er som vill få kommande brev via mejl också.

Höjning av avgift

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

Styrelsen har i samband med höstens budgetarbete beslutat om en nödvändig höjning av medlemsavgiften på 10% med start 1 januari år 2020. Vi har tagit detta beslut på grund av att relationen mellan föreningens utgifter (stam- och fasadrenovering inräknat) och intäkter ska stämma bättre överens.

Finansiell förvaltning

I förra årets infobladd berättade vi att vi skulle ta in expertis för att upprätta en 10-års prognos. Styrelsen tog det hela ett steg längre och ingick avtal om finansiell förvaltning med HSB (där sådana 10-åriga verksamhetsanalyser ingår). Prognoserna kommer fungera som viktiga verktyg för styrelsen som vill förekomma stora utmaningar men samtidigt hela tiden kalibrera ekonomin, till exempel när vi blir fler medlemmar och när vi avyttrar hyresrätter. Utöver ovan ingår i avtalet även låneförvaltning inklusive eventuell upphandling av nya lån. Detta har redan

gett resultat då omförhandling av ett av föreningens lån resulterade i 300 tkr lägre årlig räntekostnad!

Save the date (gäller endast bostadsrättsägare)

Årsstämman 2020 hålls 25/5-2020 kl. 18.30 i Danderyds Sjukhus aula och eventuella motioner ska vara styrelsen tillhanda senast februari 2020.

Fasaden

Fasadrenoveringen börjar lida mot sitt slut för norra gaveln och södra gaveln beräknas vara klar under februari månad. Den har främst påverkat husets gavellägenheter och styrelsen är tacksam för det tålamodet våra boende visat i och med renoveringen. I samband med detta har en bättre isolering satts in och kommer gynna energiåtgången i huset. När norra gaveln är helt klart återställs matafallskärnen, tidningsåtervinningen, gångvägen och vi kan använda SV-ingången igen.

Ny förvaltare till föreningen

I januari 2020 får föreningen en ny förvaltare på grund av omorganisering inom HSB. Styrelsen har varit mycket nöjda med vår förvaltare Anneli Widéen. Vi är glada att hon är kvar inom HSB för att hjälpa föreningens nya förvaltare, Lorenz Kruhsberg. Boende vänder sig fortfarande i första hand alltid till kund- och medlemsservice som hjälper er vidare till rätt person.

Bygget av lägenheter på plan -2

Färdigställandet av de nya lägenheterna på plan -2 närmar sig med stormsteg och i januari 2020 är de inflyttningsklara. Då påbörjas försäljningen och föreningen får förhoppningsvis snart 12 nya medlemmar som bidrar till ekonomin. Huset får dessutom ytterligare en ingång som blir en genväg till de boende som till exempel har parkeringsplats framför huset. Vid frågor om bygget går det bra att mejla henrik.wahren@hsb.se.

Stamreoveringen

Stamreoveringen börjar rundas av i port 13B och rullar snart vidare till slutstation, 11B! Samtliga boende i port 11 har fått information, dels på trapphusmöte men även i brevlådan. Några har redan haft trapphusmöte och några ska snart ha. Vid frågor hittar ni kontaktuppgifterna på föreningens hemsida under stambyte.

Andrahandsuthyrningar

Vid andrahandsuthyrning gäller särskilda regler. Dessa hittar ni i föreningens handbok på hemsidan, men vi passar på att påminna om de lite kort även här:

När man vill hyra ut sin bostadsrätt ansöker man om detta via en blankett som finns på hemsidan och skickas till HSBs kund- och medlemservice. **Denna blankett är personlig** och gäller för den hyresgäst som står på blanketten. Behöver du under din uthyrningsperiod byta hyresgäst behöver styrelsen få in en ny blankett. Samma regler för uthyrning gäller om man hyr ut via tjänster som AirBnb.

Styrelsen är generellt generösa med andrahandsuthyrningar och har historisk inte nekat de som ansöker om andrahandsuthyrning på lovlig väg.

Insamling av kontaktuppgifter

Såhär i sluttampen av alla projekt har styrelsen insett att vi hade sparat mycket tid (och tid är tyvärr pengar) om vi hade kunnat komma i kontakt med våra boende direkt i nödlägen. Därför ber vi er mejla/posta följande till jonatan@morbylund.se /brevlådan port 13:

1. För-och efternamn
2. Lägenhetsnummer
3. Port
4. Mejladress
5. Telefonnummer.

Vad har hänt under året?

Styrelsen har under 2019 haft fullt upp. Våra största projekt under året har givetvis varit stamreoveringen som fortsätter 2020, projektet på plan -2 som blir klart januari 2020 samt fasaden som blir klar under första kvartalet av 2020. Utöver dessa stora projekt så har vi, i skrivande stund, färdigställt över **200st** mindre och större ärenden bara under det senaste året. Detta

utöver mejl, leverantör - och entreprenadkontrakt samt rutinmässig förvaltning av huset.

Några noterbara projekt under året:

- ★ Förrådsfrågan fortskrider och bygget av nya förråd (så alla har ett) påbörjas under 2020.
- ★ Vi har skrivit en **handbok** för boende där i stort sett varje fråga man undrar över skall kunna besvaras, finns på hemsidan.
- ★ Lägenheterna på plan 0 har byggts färdigt och 12 av 21 boenden har flyttat in och bidrar därmed till föreningens ekonomi regelbundet.
- ★ Alla allmänna låscylindrar har bytts ut för att öka säkerheten i huset och de dörrar där boenden behöver tillgång har ersatts med brickläsare, så vi kan äntligen slänga de gamla blå nycklarna vi haft på våra nyckelknippor.
- ★ Nya fläktmotorer i befintliga aggregat på vinden. De gamla motorerna var utdaterade och de nya bidrar till bättre energieffektivitet och kräver mindre underhåll.
- ★ Vi har infört kasta@morbylund.se, tjänsten där samtliga boenden får varsin bortforsling av större möbler och bråte en gång per kvartal, helt utan någon extra kostnad!
- ★ Brandsäkerheten har höjts i och med att vi har installerat brandvarnare i samtliga hisshallar.
- ★ Genom omförhandling av ett av föreningens lån vars bindningstid löpt ut, sänks den årliga räntekostnaden med ca 300.000 kr. En välkommen besparing för föreningen!


Påminnelse om felanmälningar

Felanmälningar (gällande er egna lägenhet eller allmänna utrymmen) går i första hand till HSB, ni kan ringa dem på **010-442 11 00** eller felanmäla smidigt via vår hemsida: www.morbylund.se/felanmalan.

Tack 🎅❄️!

Tack för att du tog dig tid att läsa detta informationsbrev. Som vanligt är alla boende varmt välkomna att kontakta styrelsen med ett brev i brevlådan utanför port 13 eller ett e-postmeddelande till styrelsen@morbylund.se, ingen fråga är för dum, liten eller komplex för att ställas. Styrelsen passar även på att önska alla en god jul och en fantastisk start på det nya decenniet. ✨❤



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

Information om relinering i port 13 & 15

Kära boende,

Som ni redan vet går stamreningen in i port 11B efter jul och sista etappen för ett av de största projekt föreningen haft börjar närma sig sitt slut.

Inför projekteringen av stamreningen har styrelsen behövt ta många, viktiga och komplexa beslut och vi är mycket glada att vi har haft ett fint samarbete med både Nordisk VVS och HSB att luta oss mot. Vi fick i början av projektet höra att våra stående avloppsstammar ser mycket fina och att relinera dessa kunde ses som en för tidig investering, då de var beräknade att kunna slitas i minst 5-10 år till.

När arbete fortskred i port 13B visade det dock sig att två stående stammar hade börjat läcka och orsakat en vattenskada. **Styrelsen fick i samråd med förvaltare, HSB-konsult och Nordisk VVS revidera sitt beslut och på grund av detta kommer stammarna att relineras nu i efterhand.**

Styrelsen har hela tiden tagit höjd för detta, så arbete med relineringen kommer ta så lite tid ett sådant arbete bara kan ta. Arbete kommer i första hand ske uppe på vinden och inte i era lägenheter, **däremot** måste tillträde till lägenheterna ges för att säkerhetsställa att det gått rätt till hela vägen ner och eftersom entreprenören inte vet exakt när detta tillträde **behövs kommer ett cylinderbyte behöva göras igen under tiden som arbetet pågår.**

Vidare kommer vattnet att stängas av helt under denna period. Detta för att om någon håller vatten i rören när de håller på att torka så behöver arbetet göras om. Vi var med om detta när bitar av rören relinerades i port 13 och vi gör nu allt för att undvika detta.

Mer information om när cylinderbytet kommer ske, vilken vecka just er stam påverkas och dylikt kommer från Nordisk VVS innan nyår. **Vänligen håll koll på breven som släpps i er brevlåda kommande veckor.**

Vid frågor mejla vår HSB konsult tommie.furugard@hsb.se eller stambyte@morbylund.se

Vänliga hälsningar,
Styrelsen tillsammans med Nordisk VVS