



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD

## Information från styrelsen Februari 2017

Vinterhalvåret är en period som har stor betydelse för vår ekonomi. I början av november hade vi vinterkaos några dagar likaså i december. De två "vintrarna" kostade oss stora pengar för snöröjning. Vad vi har för vinter när du läser detta i slutet på februari ser du genom fönstret.

Det som i år blir den stora utgiften är den fortsatta stamreoveringen i våra källare. Vi oroar oss för hissen i höghuset som har börjat året med stor "tvekan". Nyhet i år är att vi tar ut en avgift vid andrahandsuthyrning.

### Vi fortsätter med avloppsstammarna

Under 2017 fortsätter infodringen (relining) av avloppsstammarna. En omprioritering av turordningen har dock skett, så tillvida att vi börjar i månadsskiftet februari mars med AW-längan. Start i AW 5 för att sedan fortsätta till AW 27. Golfängan kommer sedan under sommaren bli A för att minimera butikernas eventuella inkomstbortfall som blir mindre i semestertider. Där beräknar man komma igång i juni och hålla på till o m augusti. Vi fortsätter därefter med höghuset samt stjärnhusen.

Vi kommer att finansiera det hela med egna medel. Eftersom dessa arbeten är ekonomiskt omfattande kommer vi i övrigt under året endast genomföra nödvändiga reparationer och underhåll.

### Hissen i höghuset

Under förra året hade vi ett antal utryckningar för att åtgärda hissen i AW 1.

Vid jul och nyår samt i januari övergick det hela till en akut situation då hissen krånglade frekvent och vid några tillfällen stod stilla. Felet yttrade sig i första hand mellan 7'e och 8'e våningen.

Hissföretaget har sedan dess försökt genom uteslutningsmetoden komma fram till felkällan eftersom felkoderna var vilseledande. Man bytte den induktiva givaren som håller reda på var hissen befinner sig i hisschaktet. Man bytte kretskort i maskinrummet. Kabeln mellan hiss-korgen och maskinrummet byttes. I det sammanhanget åtgärdades ett kontaktfel och sedan dess har hissen gått fel-fritt. Det var den 6 februari. Styrelsen beklagar de problem som drabbat de boende och då i första hand de som bor högst upp.



### Avgift vid andrahandsuthyrning

Den 1 juli 2014 beslöt riksdagen att bostadsrättsföreningar får ta ut en administrativ avgift vid andrahandsupplåtelser. För detta krävdes en ändring i våra stadgar som måste antas av två på varandra följande föreningsstämmor. Så skedde på ordinarie stämmor i maj 2015 och 2016. Bolagsverkets kungörelsedatum för vår stadgeändring är 2016-07-22.

Föreningen är därmed berättigad att ta ut en avgift vid andrahandsupplåtelser på 10 % av prisbasbeloppet. Vilket för närvarande är 4.480 kr per år (373 kr/månad). Vi valde att mjukstarta och började därför inte med detta förrän vid årsskiftet.

### Krafttag mot råttor och måsar

Sedan nybyggnationen av Danderyds Centrum startade ökade problemet med råttor i vårt område. Vi har därför vidtagit åtgärder för att så långt som möjligt förebygga detta genom att tätat alla kryphål som vi kunnat hitta i våra fastigheter. Vad vi för närvarande känner till har detta haft avsedd effekt.

När det är dags för måsar och skator att bygga uppstår problemet med aggressiva attacker då dom försvarar sitt revir. I våras provade vi en ny metod som gick ut på att applicera en gel på deras favoritplatser som gör att dom håller sig borta. Det hade god effekt och vi kommer att fortsätta med det även i år.

### Föreningens ekonomi är god

Vår ekonomi är god och styrelsen ser för närvarande inte att några avgiftshöjningar behöver ske under 2017.

*En tall med lösa grenar efter stormen måste tas ned. Den var ett hot både för person- och bilskadorna*

Vi har inte höjt avgiften på 12 år vilket i praktiken innebär en avgiftssänkning.

Under året har föreningen gjort en amortering på lånen med hela 7 miljoner. Vår låneskuld är numera nere i 4 miljoner kronor. Avsikten är att amortera bort den helt inom ett par år.

### Budget för 2017 är nu fastställd

Vid styrelsemötet i januari togs en preliminär budget för 2017. Denna justerades upp på mötet den 7:e februari då styrelsen beslutade att stambyta även stjärnhusen under året.

Styrelsen ansåg att det var bättre att åtgärda samtliga byggnader i en följd och att inte dela upp det över två år. Det finns prisförändringar i detta samtidigt som vår likviditet klarar av det.

Vi kommer alltså att redovisa för stämman en budget med ett underskott på nästan 3,3 mkr.

### Meddela styrelsen om du förlorat en låsbricka

Vi vill att du som saknar en tag (låsbricka/plupp) informerar oss i styrelsen. Vi kan då avkoda den för att undvika obehörigt användande.

Du skall som standard ha fyra stycken; svart, vit, gul och blå. Ange vilken färg du saknar. Har du köpt till extra taggar, som är i avvikande färger, måste vi även få reda på om någon av dessa försvunnit. Detta är för allas vår säkerhet. Behöver du komplettera eller vill ha ytterligare en extra tag, vänder du dig till styrelsen. Priset är 100 kr.

### Vänd dig till fastighetsskötaren

Många kontaktar styrelsen istället för fastighetsskötaren. När tekniska fel uppstår anmäler du det Cemi som då gör en order till fastighetsskötaren. När det gäller ekonomiska frågor, avgifter, p- och garagekö, autogiro, pantbrev mm kontaktar du Canseko. I porten och på hemsidan finns kontaktuppgifter till Cemi och Canseko.

### Underhållsplan

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som ligger till grund för det fortlöpande underhållet. Förändringar och omprioriteringar sker efter förändrade behov. Planen är reviderad under 2016.

Under 2017 kommer vi endast att ekonomiskt "orka med" stambytet.

#### Åtgärder inom de följande 5 åren:

- Utbyte av trälister på de balkonger där de ej är bytta
- Byte av rörelsefogar mellan hussektionerna
- Renovering av garageportar
- Nya fläktar till ventilationskanalerna byts ut vid behov
- Värmeväxlare för fjärrvärmens byts ut efter hand
- Omläggning av taket på tvättstugan
- Byte av takpannor/läkt/papp. Översyn av takavvattning
- Eventuellt förse taken med gångbryggor

#### Åtgärder på lite längre sikt:

- Renovering av balkongernas betongplattor
- Hissarna behöver bytas ut efterhand
- Solceller AJ 10-16. Bevaka utvecklingen
- Byte av radiatorstammar

### Två energispartips vid matlagning

- Använd kastrull med plan botten och koka med locket på. Då sparar du två tredjedelar av den energi som annars skulle gå åt.
- Använd kastrull med rätt storlek för plattan. Om plattan är 1-2 cm större än kastrullen ökar elförbrukningen med 20-30 %.

### Varannan gör det – du kan vara lika smart

5 av 10 boende i vår bostadsrättsförening använder autogiro. Gör det du också! Då kan du "glömma" avgiften/hyran. Blanketten hittar du på hemsidan.

### Ny lokal för föreningsstämman

Fribergaskolan kan inte längre erbjuda sin aula till vår föreningsstämma. Detta på grund av begränsning av öppetiderna.

Stämman kommer i stället att hållas på Svärdvägen 21. För att komma dit går du norrut, passerar Mörby C, över Edsviksvägen, därefter kommer du till lokalgatan som heter Svärdvägen.

### Stämman kommer att avhållas den 16 maj med början kl 19. Skriv in det i din almanacka redan nu!

### Föreningens styrelse

**Ordförande:** Björn Barr

#### Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, Operativt Ansvarig, v Ordförande  
Gunnar Andersson, Sekreterare, förmedling av bostäder  
Niklas Johannesson, Kassör  
Kerstin Norburg, Porttelefon, låsbrickor, tryck  
Mikael Hammarbäck, Fastighetsteknik, låsbrickor  
Håkan Sundewall, Förråd, låsbrickor

#### Suppleanter:

Ulrika Preger  
Katri Tammi  
Martin Lagerholm

### Föreningslokalen

Torsdagar 18.30–19.15 håller vi öppet i föreningslokalen.  
Adressen är August Wahlströms väg 8, ingång bredvid garagen.

### Fastighetsskötare

CEMI AB finns i området framför allt under måndagar, onsdagar och fredagar. Felanmälan görs mellan 7 – 16 på telefon 0774-400 990 eller support@cemi.se alt via hemsidan www.cemi.se

Vid akuta ärenden efter kl 16 samt helger ring jouren 08-187 000

**Akut serviceanmälan görs endast då risk för person- eller egendomsskada föreligger.**

### Fastighetsförvaltare

CEMI har hand om teknisk förvaltning av våra fastigheter. Vår fastighetsförvaltare är Frej Jansson.

### Ekonomisk förvaltare

Canseko har hand om vår ekonomiska förvaltning. Dom kontaktar du om avgifter, hyror, kö till p-platser och garage. Telefon 08-544 950 86, mail info@canseko.se

### BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos Folksam. Tel 071-960 960 Vårt kundnummer är 152429.