



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Februari 2021

Vi lämnar ett år bakom oss som går till historien som förändringarnas tid på corona. Men det medför sannolikt att även framtiden kommer att se något annorlunda ut. Arbetsplatsen har för många flyttats från ett kontor i city till den egna bostaden. Sammanträden sker on line. Inköp görs alltmer på nätet. Vad händer då på sikt med centrala kontorsfastigheter? Hur påverkas infrastrukturen och kommunala färdmedel? Det är många frågor som söker svar även om vaccinering förhoppningsvis kommer att ge oss en immunitet i framtiden.

Ökad efterfrågan på större bostäder

Större bostadsrätter har haft en uppgång på ca 9 % visar Länsförsäkringars Fastighetsförsäkrings prisgenomgång vid årsskiftet. Anledningen är sannolikt att många numera arbetar hemifrån och man tror att det är något som kommer att fortsätta även efter pandemin. Siffran för villor och fritidshus är ännu något högre. Önskemål om större bostadsyta för att få en avskild arbetsplats i hemmet antas man ligger bakom. En annan trend är att man söker sig från stadskärnorna till lantligare områden som ger möjlighet till större bostad till lägre pris.

Äntligen fick vi en vit jul

Så här efteråt kommer vi kanske inte ihåg att vi faktiskt fick en vit jul, men den varade bara över själva julen och försvann tillsammans med lutfisken på annandagen.

Även om årsskiftet och trettonhelgen hade grådask så kom kung Bore tillbaka och bäddade in omgivningen i vitt, till glädje för våra pulkaentusiaster och skidåkare samt alla som längtade efter ljuset.

Vinter med snö och kyla påverkar vår ekonomi i stor utsträckning. Dels ökar uppvärmningskostnaden som är vår största utgift, dryga tre miljoner, men även kostnaderna för takskottning, plogning och sandning är aktiviteter som snabbt tär på vår ekonomi. Någon kristallkula för att förutsäga detta under budgetarbetet hade vi inte i styrelsen och hur vintern kommer att bli framöver är svårt att veta. Men vi har nu kommit så långt att dagarna blivit betydligt längre och vi börjar så smått se fram emot våren.

Krångel i höghusets undercentral

Tyvärr hade vi i början av året en del problem med uppvärmningen av höghuset. Anledningen visade sig svår att hitta. Problemet låg bl a i den automatiska styrfunktionen

som inte fungerade tillfredställande samt att larmfunktionen inte fungerade. Dessutom fanns det problem med att vatten försvann ur expansionskärlet.

Allt tyder nu på att det fungerar efter diverse ingrepp och justeringar som gjordes.

Vi har även haft en del problem i några andra byggnader men dessa har kunnat åtgärdas utan större dramatik. Problemen uppstår i första hand vid väderväxlingar omkring 0-strecket.



Det blev i alla fall en vit jul 2020

Årets budget är försiktig och balanserad

Den av styrelsen upprättade budgeten för innevarande år är försiktig men tål naturligtvis inga större överraskningar.

Visserligen finns det möjligheter, i alla fall under första delen av året, att parera smärre oväntade kostnadsökningar, men större avvikelser kommer att ge ett negativt resultat. De större fasta utgiftsposterna går naturligtvis inte att dra ned på. I bokslutet kommer också ca 2 Mkr i avskrivningar att påverka resultatet på sista raden. Det innebär att det inte finns så mycket kvar att fördela vid en omsättning på 12 Mkr. Styrelsen bedömer att någon avgiftshöjning inte behöver göras under innevarande verksamhetsår.

Buffert för kommande stora investeringar

Föreningen har ett eget kapital där vi har tagit höjd för kommande stora utgifter. I första hand gäller det våra tak, kanske den viktigaste delen på en byggnad. Det närmar sig en omläggning av sannolikt både papp, läkt och takpannor. Dessutom behöver säkerhetsdetaljer i form av gångbryggor mm installeras för att entreprenörer skall utföra arbeten på våra tak utan hjälp av skylift eller fasadklättrare för dyra pengar. En undersökning av takens kondition kommer att ske under innevarande år.

Lägg märke till märkningen

Rubriken syftar på vilket förråd som hör till respektive lägenhet. Då talar vi om det tresiffriga numret på dörrkarmen som är specifikt för alla våra 305 lägenheter. Många frågor får vi eftersom uppmärkningen ibland saknas. Detta skall vi nu åtgärda så att det inte blir några tveksamheter om vilka förråd som hör till din lägenhet. Numreringen på din dörrkarm ska stämma överens med numret på förrådets plastbricka. De stora svartmålade siffrorna är ogiltiga och kommer att målas över.

Men som alla vet finns det även ett fyrsiffrigt nummer som posten och andra myndigheter använder sig av. Det är ett nummer som anger lägenhetens placering i trapphuset.

Vi har 29 trapphus, det kan därför finnas flera lägenheter i området med samma fyrsiffriga nummer. De första två siffrorna anger våningsplan, vi har allt från en trappa ned till 8 trappor upp. En trappa ned är 09, 10 är bottenvåning, 11 står för 1 trappa o s v. Nästa två siffror anger vilken dörr som avses från vänster räknat på våningsplanet. Det innebär att 1002 alltså är bottenvåningen första dörren från vänster eller 1203 två trappor tredje lägenheten fr. v. När du pratar med styrelsen eller fastighetsskötaren så anger det tresiffriga numret som är specifikt för din lägenhet.

Det händer i Danderyds Centrum

Som de flesta sannolikt har uppmärksammat så har systembolaget flyttat till ICA's tidigare lokaler under tiden som en ombyggnad av deras lokaler på plan 4 sker. Återflyttning kommer att ske till sommaren.

Många saknar Postnord i vårt centrum. Glädjande nog kommer de tillbaka den 17 mars och finns då i Åhléns lokaler på plan 2.

Detta har möjligen skett genom påverkan av våra medlemmar Björn Barr och Hans Eriksson som via lokaltidningen förde fram sina önskemål. Bra jobbat!

Publika laddplatser i nya P-huset

I "guld-garaget" vid Danderyds Centrum finns numera 90 laddplatser för elbilar och laddhybrider som är avsedda för allmänheten. De första två timmarna debiteras bara den ström du "tankar", därefter tillkommer parkeringsavgift.

Bra för våra boende att känna till eftersom vi ännu inte kan erbjuda laddplatser för alla.

Våra boende efterfrågar fler laddplatser

Styrelsen undersöker möjligheten att utöka antalet laddplatser. Vi har redan en elbil som bara har vanlig motorvärmplats samt en i garage som önskar möjlighet att ladda på en gemensam laddplats. I P-kön finns ytterligare 2 som har elbilar. Det gör att kösystem och omfördelningar behöver ske på ett smärtfritt sätt. Inte minst måste vi ta hänsyn till var vi har ström för ökad elkonsumention.

Saknar du någon av dina låsbrickor

Du skall alltid ha minst fyra stycken; gul, blå, svart och vit. Saknar du någon av dem avkodar vi den som saknas och du får köpa en ny som kostar 100 kr. Om du önskar kan du köpa fler. De blir då i avvikande färg för att underlätta att hålla ordning på dem.

Två tillfälliga containrar

Vi kommer som vanligt första veckan i april att ställa ut containrar för grovsopor. Vi ber er att respektera anvisningarna om vad som inte får slängas. Se texten på containrarna. I höstas fick vi en bötesavgift på grund av detta. Dom ställs ut torsdagen den 1:a april (skämt åsido) och hämtas tisdag f m den 6 april. Som vanligt en vid AW 12 samt en på vändplan vid AJ 16.

Torsdagslokalen stängd tills vidare

Vi kommer även i fortsättningen att ha föreningslokalen stängd för möten med representanter för styrelsen. Vi beklagar detta men kommer att öppna så snart vi bedömer att smittorisken inte längre föreligger.

Årets föreningsstämma 25 maj

Tisdagen den 25 maj håller föreningen årsstämma på Svärdvägen 21 kl 19.00. Lokalen är ett inomhustorg med gott om plats för att hålla avstånd. Vi ber dig bära munskydd. Ta med dig legitimation, eventuell fullmakt samt dagordning och årsredovisning. Inbjudan och övriga handlingar distribueras till dig senast två veckor innan stämman.

Föreningens styrelse

Ordförande: Göran Brandt

Ordinarie ledamöter:

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

Suppleanter:

Katri Tammi
Carin Holmquist
Mats Ensterö

Föreningslokalen

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

Tills vidare är lokalen stängd p g a Corona.

Fastighetsskötare

Renews fastighetsskötare finns i vårt område tisdag och torsdagar felanmälningar görs mellan 8–17 på telefon 08-34 38 00. Övriga tider träder jöuren in. Får endast användas då fara för person- eller egendomsskada föreligger. **Missbruk kan leda till du debiteras för utryckningen.** Eller via mail felanmalan@renewservice.se samt hemsidan <https://renewservice.se/felanmalan>

Fastighetsförvaltare

Renew är vår fastighetsförvaltare. De har telefon 08-34 38 00 mellan 08 - 17. Mail info@renewservice.se eller hemsida <https://renewservice.se>

Ekonomisk förvaltare

Ekoxens Företagstjänst AB har hand om vår ekonomiska förvaltning. Dom kontaktar du om avgifter, hyror, kö till p-platser och garage. Telefontid må-tor 9-12, 070-753 50 29, mail info@ekoxens.se

BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos Protector försäkring. Vid skada tel 0771-50 60 70 Vårt kundnummer är 350-301435-1. Vid sanering av skadedjur kontakta: Anticimex tel 075-24 10 00 Avtal nr 392337

Adress

August Wahlströms väg 8
182 31 Danderyd

Hemsida

www.morbybacken1.se

E-post

styrelsen@morbybacken1.se