

## Intensivt 2012 väntar

Styrelsen kommer under årets första kvartal att lägga tid på ett antal angelägna frågor:

1. Finna bästa användning av DataConnect och Dagcenters lokaler.
2. Få maximal utdelning vid försäljning av två före detta hyresrätter.
3. Förhandla fram ett ekonomiskt bra avtal med Stockholm Parkering, alternativt kontraktera ett nytt företag.
4. Kalla till möte med husombud, trädgårdsgrupp och miljögrupp under feb/mars för att diskutera uppgifter och ansvar.
5. Fortsätta arbetet med att reducera värme- och elkostnaderna.
6. Informera medlemmarna om kapitaltillskott.

Under slutet av 2011 delade styrelsen ut två formulär som vi önskade få svar på. Ett gällde tvättstugorna som skulle ge oss ett bra beslutsunderlag för kommande investering och det andra rörde förändringar i lägenheterna. Det senare har vi som förening skyldighet att följa upp och rapportera in till Boverket.

Tyvärr har svarsfrekvensen varit otillfredsställande låg. Här krävs en bättring för att underlätta arbetet för styrelsen.

Styrelsen

### Viktig gränsdragning

Bostadsrätt är en nyttjanderätt till hus eller del av hus. Till skillnad från hyresrätt är upplåtelsen obegränsad till tiden. Bostadsrätt får upplåtas endast av en ekonomisk förening som är registrerad som bostadsrättsförening och upplåtelse får ske endast till medlem i föreningen. Föreningen äger husen och därmed alla lägenheter.

Medlemmarna har inte i juridisk mening äganderätt till sina respektive lägenheter, utan innehar lägenheterna med den kvalificerade form av nyttjanderätt som kallas bostadsrätt. Enkelt uttryckt äger vi inte våra lägenheter utan innehar en andel i föreningen.

### Dataconnect och Dagcentret

Dataföretaget DataConnect flyttade ut vid årsskiftet och Dagcentret lämnar sina lokaler sista juni 2012. Styrelsen har under en längre tid arbetat hårt med att hitta lösningar på de ”intäktshål” som uppstår.

Det största bekymret är lokalerna Dagcentret förfogar över med en yta på cirka 1300 m<sup>2</sup> och där lokalerna är specialanpassad till deras verksamhet.

Vi har arbetat med flera olika alternativ som att hitta ny hyresgäst till hela lokalen, bygga om hela ytan till bostäder och sälja till nya medlemmar eller en kombination av alternativen. Totalt har vi ett 10-tal olika alternativ. Utvärderingen är inte klar och vi återkommer så snart vi vet mer.

### Avgiftshöjning

Den 1 april höjs boendeavgifterna i föreningen med fyra procent enligt ett beslut i styrelsen. Höjningen görs bland annat för att matcha de högre kostnader som föreningen drabbats av. Hur stor höjningen blir för föreningens hyresgäster ska förhandlas fram med hyresgästföreningen.

## Enkät 1 – inventering av förändringar i bostäderna

Varje år ska styrelsen rapportera till Boverket hur lägenhetsbeståndet ser ut i föreningen. Därför måste vi nu veta hur många 5:or som har blivit 4:or, 2:or som har blivit 3:or och så vidare i vår förening. Vi behöver även veta vilka kök och badrum som har byggts om, var golvvärme lagts in i till exempel hallar, badrum och kök.

Enkäten gick ut före jul och det saknas fortfarande ett 20-tal svar vid månadskiftet januari/februari. Vi uppmanar därför samtliga som vet med sig att de inte har svarat att inkomma med detta omgående.

Styrelsen vill påpeka att du som har gjort eller planerar att göra förändringar har det fulla ansvaret för att arbetet genomförs på ett professionellt sätt enligt gällande lagar/regler och bestämmelser. Du har det fulla ansvaret för underhåll och reparation om felaktigheter uppstår efter exempelvis ny dragning av el, inlagd golvvärme, förändringar av rördragning, flyttning av golvbrunn, ventilation mm.

Det är viktigt att du får intyg från entreprenören som visar att el- och våtrumsarbeten utförts på rätt sätt. Skulle fel uppstå ska du kunna visa dessa intyg för försäkringsbolaget. Notera att alla förändringar ska godkännas av styrelsen före arbetet påbörjas.

## Enkät 2 – tvättstugorna

Styrelsen har beslutat att fräscha upp maskinparken i våra två tvättstugor. Samtidigt med detta har en enkät gått ut till samtliga boende i föreningen som syftar till att ta reda på i vilken omfattning och när tvättstugorna används. Till tvättstugan på Gröndalsvägen 200 hör 80 hushåll. Dessutom tillkommer 3 hushåll från 188. Till Ekensbergsvägen 21 hör 55 hushåll (minus 3 hushåll).

Svarsfrekvensen är ca 55 procent. Tvättfrekvensen i de två tvättstugorna är tämligen lika.



### Den tappade sugen

I somras havererade vår centrala sopsug. Under tiden fick vi bära våra soppåsar till de containrar som stod uppställda i området. Lagom till jul var reparationerna äntligen klara och vi hoppas att allt nu ska fungera framöver.

### Nya förråd att hyra

Föreningen har ställt i ordning sex nya förråd på cirka åtta kvadratmeter. Förråden finns på Gröndalsvägen 212. De som är intresserade av att hyra förråden kan ta kontakt med Edvin Bron i styrelsen.

### Bredbandet

Efter ett omfattande arbete och flera möten med OpenNet ska bredbandet fungera enligt plan. Skulle det ändå inträffa att något krånglar ska felanmälan göras till OpenNet på 08-635 95 50.

### Garaget

Styrelsen har sagt upp avtalet med Stockholms Parkering för omförhandling. Vår strävan är att vi från och med sista kvartalet i år skall få en om-sättningsbaserad hyra där föreningen erhåller 80 procent av intäkterna.

## Ekonomi

Föreningens ekonomi är på det hela taget stabil. Ett presumtivt problem är dock räntorna som står för en mycket stor del av föreningens utgifter. Det bästa sättet att långsiktigt få ner räntekostnaderna är förstås att minska storleken på lånen. Styrelsen arbetar med olika strategier för att uppnå detta. En möjlighet är att medlemmarna genom extra insatser övertar en del av föreningens lån. Vid sidan av att lånekostnaden minskar för föreningen så kan den enskilde medlemmen, till skillnad från föreningen, få avdrag för räntekostnaderna.

## Ny dörrleverantör

Styrelsen har gjort upp om en ny leverantör av säkerhetsdörrar. Företaget heter SäkerhetsMontage och tar 13 500 kronor för en dörr av hög klass. Kostnaden för dörren får varje boende själv stå för.

Säkerhetsdörrarna ska vara av ekfanér på utsidan för att skapa en enhetlighet i trappupp-gångarna.

Skicka in er intresseanmälan till styrelsen så för vi den vidare till dörrföretaget.



## Nya medlemmar i föreningen

Flera nya medlemmar har tillkommit sedan senaste nyhetsbrevet. Vi hälsar följande varmt välkomna till oss här på Varvet och Brf Stapelbädden 7.

Faoutmata Bah och Richard Ahlesten, Ekensbergsvägen 23.

Therese Wånggren, Gröndalsvägen 188 (hyresgäst efter lägenhetsbyte).

Shoukon Kalatzadeh, Gröndalsvägen 196.

Anna Kåhre och Michael Karlsson, Gröndalsvägen 202.

Rania Chamoun, Gröndalsvägen 202.

Carina Bernefjell, Gröndalsvägen 210

## Fuktkontroll i badrum

Under hösten 2011 kontrollerade styrelsen samtliga hyreslägenheter för att söka efter begynnande fuktskador. I några fall är badrummen i akut behov av åtgärder. Vanligt är att mattan släpper vid golvbrunnen och fukt därför kan spridas. Bakom kaklet finns heller ingen fuktspärr, vilket ger skador på bakomliggande material.

Det betyder inte att övriga är utanför riskzonen. Våra bostäder börjar få ett antal år på nacken och med tiden förstörs de golvmattor som lagts in.

Styrelsen vill därför uppmana samtliga att börja planera för att renovera sina badrum. Gör inget riskerar vi med tiden att få stora kostnader för vatten- och fuktskador.

## El- och vattenförbrukningen

Vi har nu lyckats spara så mycket vatten i föreningen att vi efter visst tjt har fått en lägre fast avgift, vilket innebär att föreningen sparar 54 000 kr per år, bra jobbat allesammans!

Elkostnaden är dock fortsatt onormalt hög. Belysningen i trapphusen är dock bytt vilket sparar mycket ström. Nästa steg blir att byta ut hela eller delar av maskinparken i tvättstugorna. I väntan på detta är det viktigt att alla tänker på att inte torktumla eller hänga in i torkskåp utan att först centrifugera tvätten. Det är också viktigt att inte ställa in tumlare och skåp på högre värme eller längre tider än nödvändigt.

Med de effektiva tvättmedel som finns behöver sällan förtvättsprogrammen användas.

## Kalendarium

- Den första måndagen i varje månad håller styrelsen ordinarie sammanträde. Den som vill ha någon fråga behandlad på mötet ska lämna in den en vecka före mötet.
- 6 maj – Vårstädning
- 7 maj – Årsstämma (preliminärt)
- 10 juni – Ogräsrensning
- 19 aug – Ogräsrensning
- 14 okt – Höststädning

## Ny hisskötare

Föreningen har bytt ansvarigt företag för hissarna. Det nya företaget är HissPartner och vid akuta problem kan företagets reparatörer nås på jourtelefon 08-454 20 33.

## Två lägenheter till försäljning

Under senhösten har vi iordningställt två lägenheter till försäljning. Det är en på Gröndalsvägen 212 och en på Gröndalsvägen 196.

# Brf Stapelbädden 7

## Fastighetsförvaltning

DELAGOTT

Adress: Runebergsgatan 7, 114 29 Stockholm

**Felanmälan** dygnet runt: 08-551 105 00

Fastighetsskötare från Delagott är på plats i området varje måndag.

E-post: kundtjanst@delagott.se

Hemsida: www.delagott.se

Hyresavierna till borättsinnehavare och hyresgäster i Stapelbädden 7 skickas ut av Delagott.

Bankgirokonton för avgifts- och hyresinbetalningar: 291-3143

## Hissar

Vid hissfel kontakta HissPartner, telefon 08-454 20 33

## Bredband

OpenNet, felanmälan telefon 08-635 95 50

## Fler nycklar

Behöver du fler nycklar till entrédörrar, källarförråd med mera, vänder du dig till Bysmeden i Midsommarkransen. Du måste visa legitimation och ett ”bevis” på att du bor i Brf Stapelbädden 7. Det gör du genom att till exempel visar din senaste hyres- eller avgiftsavi.

BYSMEDEN

Adress: Elektravägen 22, 126 32 Hägersten

Öppettider: helgfri vardag må-to kl. 7.00-18.00, fr: 7.00 - 16.00

Telefon: 08-681 78 00

Hemsida: www.bysmeden.se

## Gör [www.brfstapelbadden7.se](http://www.brfstapelbadden7.se) till din Favorit.

Där hittar du ständigt uppdaterad information om vår förening.

Där finns t.ex. alla informationsblad sedan 2007, stadgarna, kontaktuppgifter och blanketter, uppgifter om garaget, grovsoporna och tvättstugan. Och ekonomisk information som bokslut, underhållsplaner och stämmoprotokoll.

Du hittar även kontaktlänkar till hantverkare, mäklare och vår fastighetsförvaltare.

## Kontakt med styrelsen

När du vill komma i kontakt med styrelsen gör du det enklast genom att:

- Skicka e-post från hemsidan som har adress [www.brfstapelbadden7.se](http://www.brfstapelbadden7.se)

- Lägga meddelande i föreningens brevlåda Gröndalsvägen 190.

Styrelsen sammanträder som regel första måndagen i varje månad.

## STYRELSEN

Jan-Åke Sjören, Gröndalsvägen 186 (ordförande)

Ann Grundström, Gröndalsvägen 212 (sekr.)

Mats Bigner, Gröndalsvägen 188 (kassör)

Thorbjörn Spängs, Gröndalsvägen 212 (informationsansvarig)

Edwin Bron, Gröndalsvägen 188 (driftsansvarig)

Bo Björkqvist, Gröndalsvägen 202

Suppleanter

Staffan Sillén, Gröndalsvägen 196

Peter Åberg, Gröndalsvägen 188

## Trädgårdsgruppen

Sammanhållande Ragnhild Sjören, 186

21 Elisabeth Dahlsson

23 Ingrid Kirbe

186 Vakant

188 Vakant

196 Staffan Sillén

202 Katarina Edlund

198 Vakant

206 Monica Ideberg

210 Sara Möller

212 Ann Grundström

Brf Stapelbädden 7 föreningslokal:

Gröndalsvägen 190, 117 69 Stockholm,

**Informationsbladet är tryckt med stöd av Sandvikens Tryckeri AB.**