



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD



Information från styrelsen Februari 2018

Vi har lämnat midvintern och vi är ganska snart inne i mars och kan se fram emot att våren närmar sig. Påsken kommer i år redan i skiftet mars/april. När vi skriver detta hoppas vi att kostnaderna för snöhantering och uppvärmning fortsatt kommer att ligga lågt tills vårvärmen tar över. Vintern kostar oss stora pengar. En annan stor utgift det här året är våra, efter 30 år, utdömda hissar i låghuset (ej höghuset). Dessa måste byggas om, vilket nu pågår och kommer att fortsätta under första halvåret.

Vi är nu en skuldfri bostadsrättsförening

Vår förening kan numera skryta med att vara skuldfri. Våra lån är amorterade i sin helhet. De sista fyra miljonerna betalades av före årsskiftet. Även om räntorna under senare år varit exceptionellt låga så är det en utgift vi inte längre behöver budgetera för. Detta trots både stambyten, fönsterbyte, utbyte av eldragningar, låssystem inkl portar och branddörrar, ny tvättstuga och upprustning av allmänna utrymmen under de senaste 15 åren. Vår ekonomi är alltså väldigt god trots att vi kontinuerligt lägger ned omfattande arbete på underhåll och förbättringar av fastigheten. I bokföringen blir det dock röda siffror på nedersta raden på en omfattande stamrening under året.

Vi har bästa läget norr om Stockholm

När vi ändå skryter om vår förening vill vi också framhålla vårt fina läge med närhet till det mesta. På 5 minuters gångavstånd ligger Danderyds Centrum där T-bana finns. Avståndet till centrala Stockholm är ca 15 minuter. Kommunikationerna är extremt goda med en knutpunkt för bussar med tvärförbindelser inom regionen. Bussar går dessutom till Täby, Vallentuna, Norrtälje och Roslagen.

Vi har tillgång till all service man kan önska sig. Sjukhus, läkarstationer, tandläkare, bibliotek, apotek, banker, systembolag och ett stort antal butiker. Samtidigt sker en omfattande utbyggnad av Danderyds Centrum.

I närområdet finns både barnomsorg samt flera skolor både för låg-, mellan- och högstadiet. Den golfintresserade har Kevinge Golfbana som granne. Kommunen har ett aktivt föreningsliv med inomhushallar för både fotboll, ishockey, curling, tennis och bad. Det kan inte bli mycket bättre!

Medlemsavgifterna fortsatt oförändrade

Våra medlemsavgifter kommer 2018 att vara oförändrade. Det innebär att vi får gå tillbaka till 2005 för att notera när senaste höjningen skedde. Det var i samband med stambytet då lånen låg på drygt 64 miljoner kronor.

Däremot kommer, som vi meddelade i december när hyresavierna delades ut, hyror för garage och avgifter för p-platser att höjas fr o m första april. Det är dock inga stora pengar vi pratar om. En p-plats höjs med 20 kr/mån, p-plats med el 30 kr samt ett garage på 15 kvm ca 70 kr/mån. De priserna har varit oförändrade i fem år. Så någon större inflation på avgiftssidan har inte skett inom vårt område under senare år.

Hyresnivån på våra 21 lägenheter med hyresrätt bestäms genom centrala förhandlingar mellan hyresgästföreningen och Fastighetsägarna.

Betala med högsta säkerhet

Som du nog vet måste medlemsavgifter och hyror betalas senast på förfallodagen. Att missa sådana betalningar är förknippat med hårda påföljder med, i sin förlängning, risk för uppsägning av bostaden. Vi menar därför att det finns starka skäl att välja ett betalsätt som minimerar risken för att det skall inträffa. Det som då är ofelbart är betalning via autogiro. Det spelar därvid ingen roll om du är bortrest utan tillgång till dator, uppkoppling till mobilen, eller ligger på sjukhus — betalning sker utan att du behöver fundera över det. Över hälften av våra boende hade valt detta betalsätt tidigare. Nu, eftersom vi bytt ekonomisk förvaltare, måste även du som tidigare haft autogiro på nytt skicka in en anmälan om den betalformen. Blankett finns på vår hemsida (> Blanketter), eller så kan du hämta en i "torsdagslokalen".

Om du trots allt inte vill ha autogiro kan du i stället välja e-faktura, det är nytt för i år. Du måste då själv aktivt betala betalningen så att den senast är inne per den sista i månaden. Vill du betala "manuellt" så har du två val. Antingen väljer du pappersfaktura, då tillkommer en avgift på 35 kr. Eller så väljer du i stället att få fakturan via mail. Det är avgiftsfritt och skonsammare för naturen.

Valet är självklart ditt, men visst vore det väl skönt att slippa tänka på en så viktig och återkommande betalning!

Ombyggnad av våra hissar

Som vi nämnde i ingressen så är arbetet igång med att byta ut hissarna. Ja, det vill säga allt utom själva hisskorgarna. All elektronik, pneumatik och el blir helt utbytt.

Säkerheten förbättras genom inbyggd telefon till nödcentral samt en ljusridå som reagerar över hela hisskorgens öppning för att nödstoppa hissen om ljusridån bryts.

Arbetena är igång och hissen i AW 5 är klar. Den hade helt slutat att fungera i början på januari. För närvarande pågår utbyte av hissarna i AW 27 och AW 14. Arbetet tar ca 3 arbetsveckor och innebär att boende i trapphuset får klara sig utan hiss under den perioden. Enligt planen fortsätter man efter sportlovsveckan med hissarna i AW 6 och AW 7. I påskveckan står AW 8 och AW 10 på tur. AW 12 och AW 23 kommer igång i mitten av april, och slutligen kommer man att börja med AW 21 och AW 25 första veckan i maj.

Detta med förbehåll för eventuella oförutsedda ändringar. Naturligtvis kommer det här att innebära olägenheter för våra boende. Arbetet är dock nödvändigt.

Vår ordningsregel nr 15

”Cykelförråd samt förråd för barnvagnar och rollatorer är inte avsedda för långtidsförvaring. Det som inte längre används, urvuxna eller i ej brukbart skick, får inte förvaras där. Cyklarna skall vara märkta med namn på ett permanent sätt. Föreningen förbehåller sig rätten att beslagta och bortforsla föremålen. Föremål utöver vad förråden är avsedda för får inte förvaras där.”

Ovanstående regel vill vi lägga extra tyngd vid. Det är tyvärr många som inte efterföljer den. Det finns t ex massor av cyklar som aldrig används och som är i obrukbart skick men som upptar plats i våra cykelförråd. Vi uppmanar dig att förvara dessa i eget förråd. Varför inte ge bort eller sälja dem. Ibland står cyklar kvar t o m efter att

ägaren flyttat från området. Styrelsen har alltså rätt enligt ordningsregeln att beslagta dessa föremål.

Trapphusstädning

Vi har fått klagomål från en del boende om att städfirman ofta slarvar med trapphusstädningen. Det beror sannolikt på att under vinterhalvåret städas enbart entréplanet en extra gång i veckan eftersom det under den perioden dras in mer smuts än under sommarhalvåret. Alltså en gång i veckan städas hela trapphuset och en extra gång i veckan städas enbart entréplanet.

Har du gamla fotografier

I kommunen har man aktiverat sökandet av bilder på hur det såg ut i Danderyd förr i tiden. Vi tycker att det är en trevlig idé och hoppas att det bland våra boende finns många som har historiska bilder att skicka in till oss. Skanna då in och maila styrelsen@morbybacken1.se Har du många bilder kan mailet bli för tungt. Kontakta oss då för en smidigare lösning.

Inbrottslarm

I höstas drabbades Danderyd av en inbrottsvåg som även några boende inom vårt område råkade ut för. Vi anser att

inbrottslarm är något vi vill uppmuntra våra boende att skaffa. Bäst är om dessa är kopplade till en utryckningsfunktion. Om, hypotetiskt, alla lägenheter vore larmade så blir vårt område mindre intressant för de som begår inbrott.

Föreningsstämma 22 maj

I år kommer föreningsstämman att hållas efter pingsthelgen. Det blir tisdagen den 22 maj kl 19. Vi är då tillbaka i Fribergaskolan. Kallelse och årsredovisning delas ut fyra veckor innan.

Väl mött på stämman. Vi hoppas att se dig där.



Hissen i AW 5 är nu i nyskick, rent maskinellt

Föreningens styrelse

Ordförande: Katja Isacson

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:

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 077-440 09 90 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

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

BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos Trygg Hansa. Tel 0771-111 500 Vårt kundnummer är 25-1279927-04. www.trygghansa.se/foretag