



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN  
**MÖRBYBACKEN 1**  
DANDERYD

## Information från styrelsen Februari 2023

Mycket hemsgheter sker i vår närhet, nu senast jordbävningar i Turkiet och Syrien som gjort att hela kvarter faller ihop som korthus. Mer än hundra tusen har blivit offer i rasmassorna och dött eller får skador för livet. Förstörelse med död och lidande utspelar sig även i Rysslands anfallskrig mot Ukraina som även är ett hot mot vår säkerhet. Medlemskap i Nato är numera också osäkert. Vår trygga tillvaro påverkas även av energipriser som tokrusat samtidigt som räntorna har ökat från minus till plus omkring 4 %. Vem hade trott det då året inleddes?! Att det påverkat inflationen kan man ju förstå, men tvåsiffrigt trodde vi väl aldrig! Mat och drivmedelspriserna spädde också på med osannolika höjningar. Många har nu svårt att få ekonomin att gå ihop.

### Inga avgiftshöjningar för våra bostäder

Föreningens ekonomi är god vilket gör att vi för närvarande inte har behov av att höja våra medlemsavgifter. Föreningen har inga banklån och drabbas därför inte av några räntehöjningar. Alla utgifter betalas med egna medel ur en kassa som ger oss trygghet och en viss avkastning numera då banken erbjuder inlåningsränta. Vi ser inte heller i närtid att vi ska behöva låna pengar för kommande större utgifter.

Vi har däremot gjort en höjning av avgiften för laddning av elbilar. Vi menar att det är motiverat eftersom elkostnaden ökat vilket ju inte bör belasta medlemmar utan elbil.

### Bra budgetutfall trots hög inflation

Vi har nu fått utfallet för 2022, vilket på sista raden visar ett minus på 12 mkr mot beräknade 8. Det förklaras dock av att största delen av takarbetet kunde genomföras under året, vilket minskar kostnaden för 2023 med ca 4 mkr. På samma konto fanns även en del övriga kostnader för fasadarbeten.

Bland utgifterna har självklart ”gemensamma elkostnader” ökat, men det var naturligtvis inte förutsägbart när budgeten fastställdes.

Kontoplanen omfattar 61 konton, varav de flesta håller sig inom normala avvikelser. Det tycker vi är träffsäkert i dessa osäkra tider då konsumentprisindex förra året resulterade i en uppräkning av KPI med 10,85% enligt Statistiska Centralbyrån.

### Sparade el med framgång

I samband med research för artiklar i vår oktoberinfo om att spara energi, visade det sig att förbrukningen i en femrumslägenhet kunde minskas från augusti till december så mycket att E-on nu anger en sänkt årsförbrukning för 2023 från ca 4.800 kWh till ca 3.800 kWh. Det var inga åtgärder som egentligen var obekväma eller jobbiga. Resterande

glödlampor byttes till led, disk och tvättmaskin kördes vid ’lågpris-el’, kokade inte en fylld vattenkokare till två koppar te, m m. Största besparingen var naturligtvis avstängning av golvvärme i badrum och hall. Men med tofflor klarar man sig faktiskt bra ändå.

### Nu har vi nya tak över huvud

Efter nästan ett år är våra tak nu bytta samt försedda med gångbryggor. Ett omfattande arbete som har inneburit hårt jobb både i stekande sol (uppåt 40°C uppe på taken) och isande vindar för de som gjort jobbet. Under hösten ofta på övertid med pannlampor när mörkret sänkt sig. Nu är det alltså klart och resultatet är vi väldigt nöjda med. Nu ska taket tåla väder och vind i upp till 50 år. Det har även inneburit mycket jobb för styrelsen men även umbäranden för våra boende i form av störningar samt hinder av byggnadsställningar, avstängningar och skräp på området.

Det är emellertid ett väldigt stort och omfattande projekt som genomförts med nödvändiga inskränkningar av vår rörelsefrihet. Flera boende har haft klagomål och synpunkter, men allting är nu åtgärdat och vi kan lämna det hela bakom oss.

Dock är taket på höghuset kvar som vi beslutat att åtgärda till våren. Det är en helt annan typ av tak bestående av papp och plåt i stället för betongpannor vilket är bättre att utföra när vädret är varmare.

### Olovlig andrahandsuthyrning riskerar utslutning

Det är viktigt att du söker tillstånd från styrelsen om du avser att hyra ut lägenheten i andra hand. Vi hänvisar dig till den blankett som finns på hemsidan som klargör hur du ska gå tillväga. Du kan söka för en period på max ett år. I vissa fall kan styrelsen gå med på en förlängning på ytterligare ett år. Styrelsens policy är att följa Hyresnämndens praxis. Att hyra ut lägenheten utan styrelsens godkännande kan innebära att din rätt till lägenheten förverkas.



Taklagsfest efter att ha bytt 72.658 st betongpannor. Foto Simon Ragnell

## Ändring i bostadsrättslagen från årsskiftet

Lagändringarna handlar om tydligare regler kring renovering men också en mer långtgående upplysningsplikt i årsredovisningen. Det senare har vi dock haft med sedan några år.

– Numera krävs tillstånd av styrelsen för att göra en ombyggnad av lägenheten. Tidigare gällde det bara för rivning av bärande vägg eller flytt av befintliga ledningar för avlopp, värme samt vatten och el. Även ändring av ventilation, eldstad, rökkanal eller annan påverkan på brandskyddet blir nu tillståndspliktigt. Om bostadsrättshavaren utför en ändring utan tillstånd kan det leda till att bostadsrätten förverkas. Att måla, tapetsa, lägga nytt golv eller byta bänk- och överskåp i köket får du naturligtvis göra utan att anmäla till styrelsen.

– Då det gäller bokföringen uppfyller vi redan sedan tidigare de nya kraven.

## Matavfallssortering – så gick det

Vi började med avfallssortering i december varvid 11 bruna kärl sattes ut för att efter hand få en uppfattning om hur omfattande behovet är. Vi vet redan nu att det behövs ytterligare ett vid AW 15.

Under januari visade det sig att vi sorterade ca 200 kg matavfall återstod ca 330 kg restavfall. Matavfallet utgjorde alltså ca 38%. Med den nya taxan från 1:a februari innebär det att vi sparar ca 44 tkr i år eller per helår i runda tal ca 50 tkr – en vinst även för naturen.

Matavfallspåsar finns att hämta i livsmedelsbutikerna eller på kommunens kontor i Mörby C.

## Missbruk av vår tvättstuga

Tvättstugan är endast avsedd för boende i området. Vid samägande är det inte OK att föräldrar eller syskon använder tvättstugan för sin egen tvätt. Vi har ett fall när en samägare till en **etta** på det viset tog samtliga maskiner t o m grovtvätten utan att ha bokat. Vi ser det som ett obehörigt utnyttjande av vår tvättstuga som inte accepteras.

Till sist undrar vi; hur kommer det sig att det ofta ligger tvätt kvar i tvättvagnar? Vad är tanken och varför?

## Gamla cyklar och skräp måste bort

Enligt våra ordningsregler har styrelsen rätt att beslagta och slänga saker som felaktigt förvaras i våra gemensamma förråd. Cyklar, rollatorer, m.m. som förvaras i dessa utrymmen och som inte är märkta på ett permanent sätt eller uppenbarligen inte längre används kommer därför att tas bort. Har du slutat använda din cykel skall den stå i ditt eget förråd. Dessutom skall leksaker för utomhusbruk förvaras i ditt egna förråd när det inte är säsong. Vi ronderar dessa utrymmen med vissa intervaller.


Att förvara saker som t ex dörrmattor, skor mm i trapphus är förbjudet av Brandskyddsmyndigheten vilket också blivit lagstadgat. Det är inte heller tillåtet att förvara saker i övriga allmänna utrymmen

## Att tänka på om du har garage

Vi vill påpeka för dig som har garage att den lilla cylindernyckeln är viktig att hålla reda på. Den är din försäkring för att komma in i garaget ifall den elektroniska öppnaren fallerar. Ha den på ett säkert ställe eller ihop med öppnaren, men framför allt inte inne i garaget! Det har faktiskt förekommit vilket innebar uttryckning från Garageportexperten för att dyrka upp porten. Är din nyckel borta, måste du byta cylindern. Kontakta Garageportexperten tel 010-495 27 44 fråga efter Tom Friberg.

## Två tillfälliga containrar – passa på

Under första helgen i april – från torsdagen den 30 mars till måndag e m den 3 april – kommer vi att ställa ut två stycken containrar för grovsopor. Som vanligt en vid AW 12 samt en på vändplan vid AJ 16.

 Farligt avfall, elektronik, färg, kemikalier, däck samt mat- och hushållsavfall får EJ slängas i containrarna. Läs kommunens information om insamling av ovanstående..

## Årets föreningsstämma

Inbjudan och handlingar kommer att skickas ut 4 veckor eller senast två veckor innan stämman. Vi siktar på någon av de första dagarna i vecka 21 som är i slutet av maj. Gör redan nu en liten notering om detta i din kalender.

### Föreningens styrelse

**Ordförande:** Mikael Hammarbäck

### Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, Operativt Ansvarig, v Ordförande  
Mats Ensterö, Sekreterare  
Christian Sondell, Kassör  
Kerstin Norburg, Porttelefon, låsbrickor, tryck  
Håkan Sundewall, Förråd, låsbrickor  
Elif Can, Tvättstuga, andrahandsuthyrningar

### Suppleanter:

Maja Grisotti  
Martin Tittenberger  
Marcus Karlsson

### Föreningslokalen

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

### Fastighetsskötare

Renews fastighetsskötare finns i vårt område tisdagar och fredagar, felanmälningar görs mellan 8-17 på telefon 08-34 38 00. Eller via mail felanmalan@renewservice.se samt hemsidan <https://renewservice.se/felanmalan> Att kalla på juren får endast göras då fara för person- eller egendomsskada föreligger. **Missbruk kan leda till att du debiteras för uttryckningen.**

### Fastighetsförvaltare

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

### Ekonomisk förvaltare

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

### BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos If skadeförsäkring AB. Vid skada tel 0771-50 60 70 eller mail [fefskador@if.se](mailto:fefskador@if.se). Blankett finns på [www.fefonline.se](http://www.fefonline.se). Vårt kundnummer är 516401-8102. Vid sanering av skadedjur kontakta: Anticimex tel 075-245 10 00 Avtal nr 392337.