



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Februari 2019

Efter en vit jul började året med stormen Alfrida på nyårsdagen. Vårt område klarade sig väl, några stormfällor blev det men ingen åverkan på våra byggnader. Både december och januari hade temperaturer som växlade mellan plus och minus vilket satte vårt värmesystem på svåra prov. Vi arbetar med förbättringar för att få en jämnare temperaturfördelning mellan våra lägenheter. En del har tyvärr haft det alldeles för kallt periodvis.

Budgetarbetet har visat vilka renoveringsarbeten som ekonomin tillåter under 2019. Vi har nu kunnat aktivera flera åtgärder som har stått på tur under ett antal år.

Garageportar från mitten av 50-talet

Behovet av att åtgärda garageportarna har funnits sedan många år. Möjligheten att renovera förelåg trots att de varit med i över 60 år. Kostnaden i förhållande till kvarvarande livslängd blev hög. Vid nytillverkning av samtliga 35 portar fick vi ett mycket bra pris. Dessutom kunde vi då få dessa tillverkade med våra gamla som förebild, både vad avser mått på fönster och färger. Inte nog med det, vi kunde få dem som vippor i samma design som slagportarna.

Vippor har den fördelen att de är lika lätta att öppna när tjällen gått ned i jorden och marken höjt sig något. Det är lätt att skotta snön från garaget och ut i stället för åt sidan mot grannens dörr. Och – portarna är försedda med en fjärrstyrd dörröppnare. För att bekosta öppnarna tar vi ut en liten avgift per månad för om 1 juli som också ska täcka framtida underhåll. Kvadratmeterkostnaden för garaget förblir oförändrad. Arbetet beräknas komma igång andra veckan i april.

Balkongräcken på AW-längan

Även detta är ett projekt som har fått stå tillbaka i flera år på grund av andra prioriteringar. Åtgärden är alltså efterlängtd och kommer att genomföras under vår/sommar.

Ommålningen avser smide- och trädetaljer, samtidigt målas betongplattornas framkanter samt betongkanten mellan fönstren. Även yttre vägghörnen mellan balkongerna får färg. När detta är gjort har samtliga balkonger blivit renoverade.

Rörelsefogarna byts ut

De så kallade dilatationsfogarna som daterar sig från mitten på 50-talet när husen byggdes har mist sin elasticitet och måste därför bytas ut. Det är de fogar som binder ihop de olika huskropparna i våra trevåningslängor. Dessa

arbeten kommer att genomföras under sommarhalvåret och innebär inte några större olägenheter för våra boende.



Ett femtiotal boende kom på vårt "julkul" 2:a advent trots det saknade vi många av våra stamgäster.

Plantering vid AJ-längan

Vi avser att fortsätta den planerade planteringen längs AJ-längans östra sida. Meningen var att så skulle ske även mellan AJ 8 och 10 under förra året men vi tvingades skjuta på detta eftersom budgeten blev ansträngd.

Våra laddplatser för elbilar

Under hösten färdigställdes fem stycken laddplatser för elbilar och laddhybrider. Det är platser som hyrs ut till våra boende med den typen av bilar. Kostnaden för "tankning" är 450 kr per månad utöver de 320 kr som p-platsen kostar. Platsen kan inte användas av andra elbilar än de som disponerar platsen. För närvarande är två stycken uthyrda för ändamålet. Under tiden hyrs de tre övriga tillfälligt ut som p-platser med el (för motorvärmare) för att minska vår p-platskö. Elbil har förtur till laddplats.

En ekonomi i balans

Föreningens ekonomi är mycket god, liksom vår likviditet. Allt pekar därför mot att styrelsen inte kommer att föreslå några avgiftshöjningar under 2019. Den senaste skedde 2005 vilket i praktiken innebär en ganska ordentlig sänkning av föreningsavgifterna sett till penningvärdet.

Plus i kassan men minus i bokföringen

Årets resultat kommer att visa en förlust på ca 1,4 miljoner efter avskrivningar. Vår likviditet täcker dock de utgifter vi har haft under året och ger föreningen ett litet överskott. Under åren har vi gjort stora investeringar vars värde sträcker sig över många år. Räkningarna är betalda men kostnadsförs årligen med ett belopp som är uppdelat på beräknad livslängd. De utgör alltså våra avskrivningar.

Vår målsättning är att hålla fastigheten i gott skick vilket medför att avskrivningarna därför blir stora. Genom investeringarna har marknadsvärdet ökat på vår fastighet. Detta syns dock inte i bokföringen som enbart tar upp taxeringsvärdet.

Våra inomhustemperaturer

Som nämndes i ingressen har vi haft problem i ett antal lägenheter med inomhustemperaturerna. Det är bl a relaterat till de svängningar i vädret runt 0-punkten som varit vanligt hittills i vinter. T o m närliggande lägenheter skiljer sig kraftigt. En del har kallt medan andra har en god värme. Vår entreprenör Q-sec samt Cemi arbetar med att komma tillrätta med problemet.

Genom vår uppkoppling via temperaturgivarna i lägenheterna (en vit dosa i hallen) ser vi hur temperaturerna kan skilja hos våra boende. Tyvärr finns ett antal givare som är borttagna. Detta har t ex skett i samband med renovering av lägenheten då givaren ofta hamnat bland byggavfallet och därvid visat högst onormala temperaturer.

Persienner – helt uppe eller helt nere

Vi vill påpeka att dina persienner skall vara antingen helt uppe eller helt nere. Detta informerade vi om när fönstren byttes 2012. Anledningen är att isolerglasfönster är känsliga för temperaturskillnader. Med persiennerna i ett mellanläge uppstår ytspänningar som alltså kan förorsaka sprickbildning i glaset.


Det gör att eventuella garantier inte gäller då det betraktas som "handhavandefel" och bekostas då av den boende. Det är därför viktigt att du följer uppmaningen ovan. Ett nytt fönster handlar om stora pengar.

Tidningsåtervinning

Vi har påpekat det tidigare och vi måste göra det igen. De

blå förvaringskärlen är endast avsedda för tidningar! Vid flera tillfällen har vi fått anmärkningar på att man slängt kartonger, plast mm. Vi ser det som ett sabotage som riskerar att vi blir av med denna service. Skärpning!

Kaustiksoda

Vid stopp i avlopp kan du använda en vakumpump  för att lösa proppen genom att pumpa ett antal gånger. Du kan även öppna vattenlåset under tvätt- eller diskhon och avlägsna skräpet som samlats där. Skulle inte det hjälpa kontaktar du fastighetsskötaren. Använd inte kemikalier, typ kaustiksoda. Det kan skada avloppstammarna.

Råttor kan lyfta locket på golvbrunn

Tyvärr har vi problem med råttor som tar sig in i källarutrymmen, förråd och garage via golvbrunnarna. De har kraft nog att lyfta på locken varför vi uppmanar dig att antingen lägga något tungt föremål ovanpå eller "limma" locket med silikon. Locket kan då fortfarande öppnas vid behov.

Anledningen till att vi fått en del råttor till vårt område är det nybygge som pågår på andra sidan Golfvägen. De har därför sökt sin tillflykt till våra kvarter.

Vid förlorad låsbricka

Vi vill att du som saknar plupp/tag/låsbricka 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 måste vi även få reda på om någon av dessa försvunnit. Ny låsbricka kostar 100 kr kontant.

Tillfälliga containrar

Under första helgen i april - från fredagen den 5 april till fm tisdagen den 9'e - kommer föreningen att ställa ut två stycken containrar för grovsopor. Dels en vid AW 12, dels en på vändplan på Axel Johnssons väg.

Årets föreningsstämma

Tisdag den 21 maj håller föreningen stämma i Fribergaskolan kl 19.00. Ta med dig legitimation ev fullmakt samt dagordning och årsredovisning. Inbjudan och handlingar distribueras till dig senast två veckor innan stämman.

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

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 fastigetsförvaltare 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