



BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN
MÖRBYBACKEN 1
DANDERYD

Information från styrelsen Februari 2015

Den första januari i år var det 20 år sedan föreningen tog över våra fastigheter från Danderydsbostäder AB. Föreningen bildades 1986 och arbetade med detta projekt för att sedan äga och driva dom från nyåret 1995. Mycket har hänt sedan dess, det största är naturligtvis stambytet som skedde 2002-05. De som var med vet att detta var en period i "rök och damm". Många kunde nödtorftigt bo kvar, men fick sköta sin hygien i byggfuttar där det fanns rinnande vatten, dusch och toa. Somliga fick tillfälligt flytta till tomma hyreslägenheter som föreningen vid den tiden hade en hel del av.

Ett stort beslut för alla boende

Vid ombildningen fick hyresgästerna ett erbjudande att omvandla hyresrätten, eller som man brukar säga, köpa sin lägenhet. Erbjudandet som medlemmarna fick avsåg dels den insats som gällde men också ett framförhandlat erbjudande om banklån på hela insatsbeloppet. Trots att räntan på den tiden var 11% så skulle kostnaden för ränta, amorteringar och avgifter bli ungefär densamma som dåvarande hyra. I vissa fall t o m lägre. De flesta antog denna möjlighet. En del avstod av ideologiska eller andra skäl.

Det kan bl a nämnas att Hyresgästföreningen varnade de boende för "ökade kostnader med 1.600:-/månad om du köper din lägenhet". När man sitter med facit är det lätt att förstå att de som lyssnade på dem nu kanske känner sig besvikna. Sammanlagt blev 128 lägenheter kvar som hyresrätter. Antalet har under årens lopp minskat till nuvarande 25. Allteftersom hyresgäster flyttar ifrån sin hyresrätt omvandlas den till bostadsrätt som alltså föreningen då säljer.

Att bo i en bankomat

Somliga har gjort den liknelsen. Sandra Linnér, mäklare på Fastighetsbyrå (Tidigare Danderyds Villabyrå), hade under de sju första åren styrelsens uppdrag att sälja de hyresrätter som boende sa upp. Hon berättar om ett par exempel med tanke på rubriken. En etta på 47 kvm i ett av stjärnhusen som hade en insats på 204.559:- (Uppräknat till dagens penningvärde med 22,67% till 250.933:-). Den såldes nyligen för 2.550.000 kr. En 5-rummare i ett av stjärnhusen som 1995 hade en insats på 458.907:- (562.941:-), såldes 2013 för 6.150.000 kr!!! En sanslös värdestegring. Vi kan bara konstatera att vårt område är hett eftertraktat.

En stor anledningen till värdeökningen är naturligtvis att bostadspriserna överlag gått upp sedan den tiden. Men vi

menar även att läget, vi brukar säga "bästa läge norr om stan", och att vi renoverar och underhåller våra fastigheter väl, också har bidragit till områdets popularitet.

Föreningen betalade 95 miljoner kronor till kommunen för köpet av fastigheten. Taxeringsvärdet är idag 292 miljoner kronor och marknadsvärde ligger naturligtvis betydligt mycket högre.

Ett uppgraderat bostadsområde i gott skick

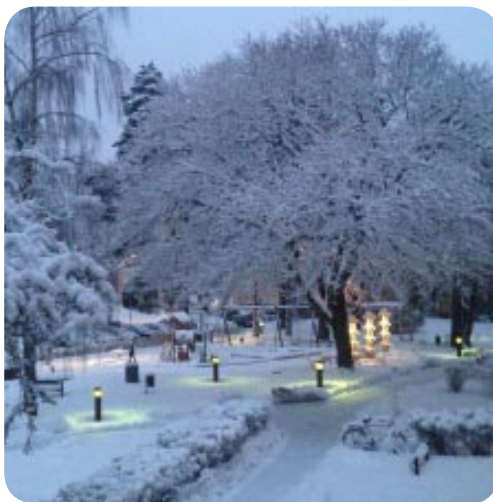
Under åren har följande mer genomgripande förbättringar gjorts: Fastigheterna är stambytta 2002 till 2005. Ny eldragning, elcentraler, armaturer mm 2007-2008. Ny tvättstuga, ombyggnad inklusive nya maskiner 2008-09. Uppgraderat brandskydd med nytt brandlarm, brandsäkra genomföringar, nya branddörrar samt nya säkerhetsdörrar 2009. Nytt elektroniskt låssystem med porttelefoner 2009-10. Samtliga fönster, som ej tidigare bytts, har under 2010-12 ersatts med nya 3-glas isolerfönster. Totalt 1.363 fönster. 2012 tvingades vi ändra sophanteringen och investera i sopkärlskåp. Samma år installerades temperaturmätare för fjärravläsning i samtliga lägenheter. Under 2013-14 har alla trapphus och

allmänna utrymmen målats om. I december 2013 erhöll föreningen ett godkännande vid den obligatoriska ventilationskontrollen OVK, efter omfattande renoveringsarbeten. Samma år uppgraderades värmesystemet med nya flödes-scheman, radiatorventiler och termostater. Den centrala delen av parkområdet med lekplats har under 2014 byggts om och försetts med fler sittgrupper och bättre belysning.

Under 2013-14 har alla trapphus och allmänna utrymmen målats om. I december 2013 erhöll föreningen ett godkännande vid den obligatoriska ventilationskontrollen OVK, efter omfattande renoveringsarbeten. Samma år uppgraderades värmesystemet med nya flödes-scheman, radiatorventiler och termostater. Den centrala delen av parkområdet med lekplats har under 2014 byggts om och försetts med fler sittgrupper och bättre belysning.

En ekonomi i balans

Vår ekonomi är god och styrelsen ser för närvarande inte att några avgiftshöjningar behöver ske under 2015. Dock



kommer avgifterna på p-platser och garage att höjas något fr o m mars, vilket innehavarna fått meddelande om.

Under året har föreningen gjort en amortering på lånen med 3 miljoner. Lånen är också omskrivna till Stiborlån vilket ger oss något lägre ränta än tidigare. Vår låneskuld är numera nere i 11 miljoner kronor. Eller 573 kr/kvm lägenhetsyta.

Vår ekonomiförvaltare

Sedan årsskiftet har vi, som ni nog vet, haft Canseko som skött vår ekonomi. Dom ligger i närområdet och det har varit en positiv förändring som gett oss bättre tillgänglighet och personligt bemötande. Arbetet med bokslutet, som ju kan kalla ekonomiförvaltarens examensprov, är deras första och är redan inlett.

Välkommen Storforsens Vilt & Deli

Lokalen på Golfvägen 5 är nu överlåten till Storforsens Vilt & Deli. Moderaterna har efter 20 år sagt upp sitt kontrakt. Vi tackar för ett bra samarbete under alla år. Vi tycker att vår nya hyresgäst på ett mycket bra sätt kompletterar det utbud som finns i våra butikslokaler sedan tidigare. Dom har ett spännande sortiment tycker vi. Vad det består av framgår med lite fantasi av deras namn.

Dom kan nu erbjuda försäljning över disk men har varit igång och distribuerat direkt hem i Danderyd/Täby under ett par år. Vi önskar dem givetvis lycka till.

Förlorad låsbricka

Vi vill att du som saknar en låsbricka/tag/"plupp" informerar oss i styrelsen om det. 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.

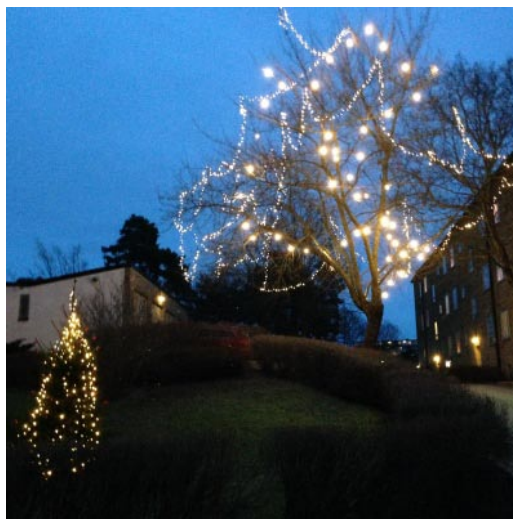
Våra juldekorationer

Som du säker märkt så har vi gjort en del ändringar av våra juldekorationer. I stället för den 12 m höga granen som köptes in varje år, har vi planterat en ny mindre gran.

Anledningen var att den stora granen blåste omkull när höststormarna härjade. Risk för skador förelåg, bl a genom strömförande ledning. Det gjorde att vi valde bort detta alternativ... till mångas besvikelse.

Den nyplanterade granen hoppas vi skall växa och frodas. Svårigheten är att få den att ta sig och inte bli risig. Men vi tycker att det är värt ett försök. Så kanske slipper vi den utgiften kommande år. De gamla ljusen från den stora granen kom väl till pass i stora trädet utanför tvättstugan.

För att sprida julglädje även i västra entréområdet samt centralparken anskaffade vi i år de glada tomtarna som vi hängde upp i ett par björkar.



Vattenskada i förrådet

Om du i höstas hade vattenskada i ditt förråd i samband med skyfallet, bör du kolla att du inte har fått mögel i förrådet. Det har nämligen en förmåga att sprida sig till andra förråd. Kontakta i så fall Folksam. På 0771-960960. Vårt kundnummer är 152429.

Cyklar ute över vintern

I våra cykelställ utomhus finns det övergivna cyklar som står oanvända och har gjort så under lång tid utan att användas. Detta försvårar snöskottningen samt förstör cykeln. Vi ber dig som det berör att ta in cykeln till cykelförrådet i källaren.

Föreningsstämma

Föreningsstämma kommer att hållas i Fribergaskolan den 18 maj med början kl 19. Skriv in det i din almenacka redan nu!

Föreningens styrelse

Ordförande: Björn Barr

Ordinarie ledamöter:

Krister Löwenhielm, V ordförande, operativt ansvarig
Gunnar Andersson, Sekreterare & förmedling av bostäder
Niklas Johannesson, Kassör
Kerstin Norburg, Tryck, taggar, porttelefon
Bengt Andersson, Park, städning, sopor
Håkan Sundewall, Förråd

Suppleanter:

Mikael Hammarbäck, Fastighetsteknik
Joachim Carlsson, V kassör
Frederik Jonsson

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 Jourmontör 08-657 77 20
Akut serviceanmälan görs endast då risk för person- eller egendomsskada föreligger.

Fastighetsförvaltare

CEMI har hand om teknisk förvaltning av våra fastigheter.
Teknisk förvaltare är Lars Gille.

Ekonomisk förvaltare

Canseko har hand om vår ekonomiska förvaltning. Dom kontaktar du om avgifter, hyror, kö till p-platser och garage. Telefon 08-544 950 86, mail info@canseko.se

BRF-försäkring

Föreningen har en kollektiv brf-försäkring för alla medlemmar hos Folksam. Tel 071-960 960 Vårt kundnummer är 152429.