

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsrattarna.se

Information till alla hyresgäster och bostadsrättsinnehavare Maj 2014

Innehåll

- Spolning av avloppen i alla lägenheter 26 maj - 19 juni (v 22-25)
- Ny styrelse valdes vid stämman
- Progressiv eller linjär avskrivningsmetod
- Garaget - dra i snöret på väg in så stängs porten!
- Balkongerna – läget idag
- Erbjudande från Handelsbanken
- Inget byggavfall i grovsoprummet – under påsken slängde någon sitt kök
- Gården – några aktuella frågor
- Grillning på gården – egna grillar ska ställas bredvid föreningens grillar
- Trapphusmålningen är nu klar!
- Container på gården i april
- S:t Görans Gymnasium blir studentbostäder och dagis – klart våren 2017
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Sommaren är snart här. Vi spurtar dock allt vad vi kan och försöker hinna med stamspolningen innan midsommar. Vi hoppas alla hjälper oss med att hålla lägenheterna tillgängliga. Under semestertider finns det alltid bemanning hos förvaltaren och fastighetsskötaren. Ring kundtjänst/felanmälan om ni behöver hjälp!

Trevlig sommar önskar styrelsen, förvaltaren och fastighetsskötaren!

➤ **Spolning av avloppen i alla lägenheter 26 maj – 19 juni (v 22-25)**

Företaget Interspol ska spola alla avloppsledningar i alla lägenheter. Spolningen är redan igång när ni läser dessa rader. Vi hoppas allt hinns med innan midsommar.

Man börjar med S:t Göransgatan 96 och fortsätter via 98, 100 102 till Mariebergatan 30. Sedan blir det sannolikt Arbetargatan 23 och slutligen 27. Man räknar med ca 2 dagar per port. Klämdagar arbetar man inte.

Interspols erfarenhet är att de föraviserar (det har man redan gjort via anslagen i alla portar) och att de sedan kommer med slutgiltigt datum ca 3 dagar innan till varje lägenhet.

Förbered genom att rensa golvbrunnen i badrummet samt ta bort allting i skåpet under diskbänken. Underlätta för Interspols personal att komma åt avloppen i köket, badrummet och på toaletten!

Kan man inte vara hemma själv får man hänga upp nyckeln i tuben (dörrens insida). Men ta bort alla nyckelringar etc – annars får man inte ut nyckeln från dörrens utsida.

Senast vi stamspolade var våren 2008. Nu har vi på senare tid tvingats kalla hit spolbil flera gånger p.g.a. akuta stopp i avloppen. Vi har därför beslutat om ny stamspolning av hela

Brf Herden 8

www.brfferden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

fastigheten. Det är, förutom stående avloppsstammar, alla lägenheters avloppsledningar som ska spolas, d.v.s. kök, badrum och eventuell gäst-wc.

Interspol har redan förvarnat via anslag i portarna. Varje lägenhet kommer att aviseras ett par dagar innan man behöver tillträde.

Man börjar spola lägenheterna längst ner först och fortsätter sedan uppåt en våning i taget. Det är väldigt viktigt att avloppet blir rent (tomt) nerifrån och upp – annars är risken mycket stor att det blir stopp i avloppsrören med svåra översvämningar i lägenheterna nere i trapphuset som följd.

Kommer spolfirman inte in i en lägenhet måste de avbryta arbetet. De får inte fortsätta spola avloppen för lägenheterna ovanför som hör till den avloppsstammen. Det är alltså väldigt viktigt att varje boende verkligen hjälper till att hålla sin lägenhet tillgänglig. Om någon inte släpper in spolfirman i sin lägenhet så sitter en annan boende (i lägenheten ovanför) kanske hemma förgäves.

➤ Ny styrelse valdes vid stämman

Föreningens ordinarie stämma hölls som planerat onsdag 21 maj. Ca 45 personer deltog vilket motsvarade lite drygt 30 medlemslägenheter. Protokollet kommer att anslås på hemsidan så fort det är justerat och klart. Vår årsberättelse (2013) finns numera på hemsidan.

Stämman hölls i Stockholms Stadsmissions lokal på Fleminggatan. Pontus från nattpatrullen inledde med att berätta om Stadsmissionens verksamhet.

Stämman valde delvis ny styrelse i enlighet med valberedningens förslag.

Anna Allgulin	ordförande	Arbetargatan 27 B
Gunnar Fagerberg	sekreterare	S:t Göransgatan 96
Andreas Löfstedt	ledamot	S:t Göransgatan 96
Fredrik Benndorf	ledamot	S:t Göransgatan 96
Christer Sigevall	ledamot	Arbetargatan 23 A
Anders Ottenblad	suppleant	Arbetargatan 23 A
José Silva	suppleant	Arbetargatan 23 B

Alla ledamöter i styrelsen har formellt sett samma ansvar. Men man brukar fördela vissa tyngre poster/arbetsområden mellan sig. Ännu återstår att utse vem som i styrelsen ska bevaka de ekonomiska frågorna ("vara kassör"). När det är gjort kommer uppgiften att publiceras på vår hemsida.

➤ Progressiv eller linjär avskrivningsmetod

En fråga vid frågestunden efter stämman handlade om de senaste skrivierna om avskrivningar och chockhöjningar av avgifter i bostadsrättsföreningar.

Från i år ska alla aktiebolag och ekonomiska föreningar (inkl bostadsrättsföreningar) upprätta sina årsredovisningar enligt något av de nya K-regelverken. Bokföringsnämnden (BFN) som är den myndighet som har huvudansvaret för god redovisningssed, har tidigare sagt att *progressiv avskrivning* inte får användas som generell metod. Progressiv avskrivning betyder att

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

avskrivningarna blir större med åren. Nämndens beslut kan innebära att föreningar antingen tvingas chockhöja avgifter eller redovisa stora förluster.

Massmedia har gjort stor sak av detta – ”chockhöjda avgifter”.

I Herden 8 tillämnar vi *linjär avskrivning* (den metod som alltså förespråkas nu). Det betyder att vi gör avskrivningar med samma procentsats varje år (se vår årsredovisning, inledningen av noterna på sid 24). Vi har dessutom valt att inte ha högre årsavgifter än vad vi behöver för att ha ett kontantmässigt överskott. Det betyder att våra intäkter räcker för att betala våra räkningar samt att det blir lagom mycket över som reserv. Vi täcker dock inte den bokföringsmässiga avskrivningskostnaden vilket gör att vårt resultat blir minus. Inget konstigt med det egentligen.

Syftet är inte att föreningens ska gå med vinst (eller ens plus minus noll). Huvudsaken är att vi har råd att betala alla våra räkningar och att vi också sparar tillräckligt för kommande års större underhållskostnader. Och det menar vi att vi gör. Kontantmässigt är vi på plus vilket framgår av årsberättelsens Kassaflödesanalys. Våra revisorer har ju också rekommenderat stämman att godkänna styrelsens arbete samt fastställa resultat- och balansräkningarna. Läs gärna avsnitt 17 i vår senaste årsredovisning. På vår hemsida där årsredovisningarna finns har vi också en del läsvärd information kring detta med ekonomi och bostadsrätter. Kika gärna där också!

➤ **Garaget – dra i snöret på väg in så stängs porten!**

I år hade vi en motion till stämman som bland annat handlade om att förkorta garageportens öppettider, d.v.s. att få porten att stänga snabbare så att inga obehöriga kan ta sig in. Styrelsen hade föreslagit att motionen skulle bifallas. Stämman höll med så nu kommer styrelsen kika vidare på de frågeställningar som motionen handlade om.

Vi har varit i kontakt med Stockholm Parkering (som sköter vårt garage) och redan nu kan vi säga att det rent tekniskt är möjligt att komplettera garageporten med fjärröppnare (men antagligen inte stängare). Styrelsen får arbeta vidare och se om de ekonomiska villkoren är tillräckligt intressanta för att satsa på detta.

Alla som nu kör in sin bil i garaget bör stanna till i garagedfarten och försiktigt dra i snöret som hänger från taket – då stängs garageporten med en gång! Det är den lösning vi hade under Familjebostäders tid som fixats till igen.

Om garageporten hinner börja stängas innan man hinner köra in eller ut kan man få porten att sluta stängas och börja öppnas igen. Kör fram nära porten! Det finns nämligen en slinga i marken ca 3-4 dm innanför respektive utanför som känner av om en bil närmar sig

➤ **Balkongerna – läget idag**

Även frågan om balkongerna diskuterades på frågestunden efter stämman. Läget idag kan sammanfattas så här.

En andra enkät har delats ut till de lägenheter där styrelsen bedömt det som sannolikt att man skulle kunna få bygglov om vi sökte det. Syftet med enkäten var att skaffa beslutsunderlag för styrelsens beslut om, och i så fall hur, frågan om bygglov för balkonger ska drivas vidare.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsratterna.se

Svaren har sammanställts och styrelsen har kikad på dessa. Nu kommer nya styrelsen sätta sig in i frågan och vi kommer också träffa vår arkitekt för att diskutera läget. Därefter kommer styrelsen (efter sommaren) fatta beslut om hur fortsättningen på detta ärende blir.

Många är självklart nyfikna på hur blir det med min lägenhet, hur ser sannolikheten för balkong ut? Men vi svarar inte alls på sådana frågor idag. Styrelsen måste ta hänsyn till helheten. Krasst är det så att oavsett om enskilda boende är för balkongbygge så måste även sannolikheten för att en stämman ska säga ja till balkongbygge (för detta är en stämmofråga) bedömas. Tror vi att en stämman skulle säga nej bör man kanske inte driva frågan vidare och därigenom förorsaka onödiga kostnader för föreningen. Tror vi å andra sidan att en stämman nog skulle säga ja och det samtidigt handlar om fler än bara en handfull balkonger så kan beslutet bli annorlunda

Detta är alltså styrelsens ansvar och beslut om fortsättning eller ej kommer under hösten.

➤ **Erbjudande från Handelsbanken**

Handelsbanken (på Arbetargatan) har hört av sig med ett erbjudande till alla medlemmar i Brf Herden 8.

Gå in på bankens hemsida www.handelsbanken.se/vastermalm och klicka på Specialerbjudanden. Logga in med Användarnamn: herden8 samt Lösenord: handelsbanken.

➤ **Inget byggavfall i grovsoprummet – under påsken slängde någon sitt kök**

Vi brukar lite nu och då påminna alla boende om att det inte är tillåtet att slänga byggavfall i vårt grovsoprum. Nya medlemmar informeras om detta i det välkomstbrev de får av styrelsen när de precis köpt en lägenhet i föreningen.

På förekommen anledning måste vi återigen lyfta denna fråga. Under påskhelgen återfanns i stort sett ett helt f.d. kök i vårt soprum. Vid ett senare tillfälle återfanns ett antal dörrar och dörrkarmar i soprummet.

Vårt grovsoprum är inte dimensionerat för att ha plats för allt sådant avfall. Dessutom (eller kanske framför allt) är bortforslingen av byggavfall mycket dyrt för föreningen. Och vi anser dessutom att det är orimligt (fräckt?!) att låta föreningen, d.v.s. alla grannar, betala bortforsling av byggavfall när man själv renoverar eller bygger om för att kanske på så sätt öka värdet på lägenheten vid en framtida försäljning. Det är inte rimligt att grannarna ska betala detta. ***Vi anser att den som bygger om sin lägenhet själv ska betala för bortforslingen av sitt byggavfall.***

Om man som boende ser att någon ”granne” (annan boende i föreningen alltså) verkar vara på väg till vårt grovsoprum med byggavfall tycker vi att man ska ta ett vänligt och snällt samtal med sin granne och förklara att vårt grovsoprum inte är avsett för byggavfall.

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsrattarna.se

➤ **Gården – några aktuella frågor**

Nuvarande avtal med vår gårdsfirma behöver ses över. Det bygger på att firman besöker oss varannan vecka. Men verkligheten är att vi behöver (och ofta redan har) besök varje vecka. Konstgräset behöver naturligtvis inte klippas, men det behöver skötas och hållas rent. Ett avtal med besök varje vecka skapar också större möjligheter att gårdsfirman kan hjälpa till med vattning när sommarvärmen är som högst.

Utanför Mariebergsgatan (där trädet inte längre finns) kommer vi att *plantera taggbuskar*. Då hoppas vi att objudna gäster ser skillnad på vår plantering och en vanlig urinoar!

Vid grinden (M 30) på de höga *stolparna sitter två runda lampor*. Den ena lyser inte därför att det är kortslutning. Antagligen har kabeln som går i marken tryckts ihop av tunga fordon. Vår elfirma ska försöka gräva och dra ny kabel. Den andra armaturen lyser men glaskupolen är trasig (lagad med silvertejp – universalmetoden!). Det går inte att hitta reservdelar längre så vi kommer byta ut de två lamporna mot två nya. Vi ska försöka hitta några som passar in i miljön.

Blomkrukorna vi hade vid portarna var slitna och trasiga och har därför tagits bort. Några var fortfarande hela och har flyttats till S:t Göransgatan (mot gatan). Nya krukor kommer att ersätta de gamla. Vi kommer också komplettera med några stora krukor vid fontänen.

Rabatten mellan Arbetargatan 23A och 23B kommer att få lite nya buskar så att det blir bättre insynsskydd för de som bor längst ner.

Fontänen är nu igång till allas förtjusning. De små på gården verkar gilla vattenlek! Hjälp till att ha ett öga på det övre avloppet i fontänens bassäng. Det är till för att det inte ska bli för djupt vatten i fontänen. Om det avloppet täpps igen av löv och annan bråte – stoppa ner handen och *rensa avloppet i fontänen* så att vattnet kan rinna ut.

➤ **Grillning på gården – egna grillar ska ställas bredvid föreningens grillar**

Med sommaren och värmen följer grillningen. Det är ett trevligt inslag på gården. Men observera att alla privata grillar måste ställas nära gårdens grillar så att inte grillrök och os kommer in i andras lägenheter. Det räcker inte med att flytta ut sin egen grill på gräset eller till gångvägen. Man måste ända bort till området där föreningens grillar (betongrör) står. Ända ut mitt på gården.

Grillning på balkonger eller uteplatser är förstås inte tillåtet eftersom grilloset alltid når grannlägenheternas friskluftsintag.

➤ **Trapphusmålningen är nu klar!**

Slutbesiktning av målningen av alla våra trapphus är nu genomförd. Andrés Måleri AB har fått godkänt av oss. Vi kommer låta Driftia montera dörrstopp på de dörrar som idag saknar sådana där det är risk att dörren slår i närmaste väggen.

Vi upprepar vår vädjan till alla föräldrar att prata med era barn – förklara att de inte ska åka kana på trappans kant. Det blir fula svarta streck från skorna på väggen. Det är ju onödigt nu när väggarna precis har målats.

Om man kastar sopor i sopnedkastet och det rinner smuts på väggen – hämta en trasa och torka av lite försiktigt så fortsätter det att vara fint på våningsplanen!

Brf Herden 8

www.brpherden.se

www.herden8.bostadsrattarna.se

➤ Container på gården i april

Containrarna vi hyrde en solig helg i april fylldes med 2,8 ton grovsopor! Grejer vi alltså slapp se i vårt grovsoprum. Containrar kostar förstås en slant (ca 10 000 kr plus moms) men det är inte gratis med grovsopor i soprummet heller. Vi fortsätter med container en helg på hösten och en på våren tills vidare.

➤ S:t Görans Gymnasium blir studentbostäder och dagis – klart våren 2017

Svenska Bostäder har påbörjat arbetet med att bygga om S:t Görans Gymnasium. Rivning och stomkomplettering sker nu fram till november. Återuppbyggnaden pågår under 2015-2016. Till vårterminen 2017 blir det inflyttning i de ca 240 nya studentbostäderna. Dessutom blir det förskola med 8 avdelningar samt en mindre kontorsdel. Fastigheten är kulturhistorisk värdefull vilket betyder att man har vissa begränsningar till vad som får göras. Exteriören kommer inte att förändras. Entréhallen kommer att bevaras. Gymnastiksalen på plan 11 behålls. Läs mer på:

<http://www.svenskabostader.se/sv/Vi-bygger/Nybyggnation/Kommande/Vallgossen-Kungsholmen/>

★ Kontakt med föreningen m.fl.

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden.se

forsaljningar@brpherden.se

ombyggnad@brpherden.se

valberedningen@brpherden.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelse/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation/renovering av lägenheter

- till valberedningen

070-314 85 00 (lämna meddelande så ringer vi tillbaka!)

Felanmälan (det mesta)

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

Övrig tid, endast akuta fel, Driftia jour

0771-722 722 (felanmalan@sbc.se)

08-744 09 50

Felanmälan hissar, OTIS, dygnet runt

0200-22 10 11 (samt via telefonen i hissen)

Ownit (bredband)

vardagar kl 8-22, lördag-söndag kl 10-19

08-525 073 00 info@ownit.se

ComHem (kabel-tv)

(Vi i Brf Herden 8 har gruppavtal)

0775-17 17 20, Kundtjänst för fastigheter med gruppavtal

0771-550 000, Kundtjänst och Felanmälan

Stockholm Parkering AB (garage)

08-772 96 00, Kundtjänst

Fastighetsskötare

Fredrik Axelsson, Driftia, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Carin Frank, SBC, 08-775 72 00, carin.frank@sbc.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse mm,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

0771-722 722 (kundtjanst@sbc.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brpherden.se eller www.brpherden8.se eller www.herden8.bostadsrattarna.se som innehåller mycket information. Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8