

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

April 2019

Innehåll

- Container på gården helgen 4 - 5 maj
- Gårdsfest med korvgrillning 15 maj
- Ordinarie föreningsstämma 21 maj
- Försäljning av lägenhet
- Amortering av lån
- Fontänen - föreningen har fått bidrag
- Tomträttsavgäld – utredning om utköp
- Gården vårrustas
- Kulturskolan kvällsaktivitet 27 april
- Ändrade regler vid renovering
- Ändrad policy för medlemsskapets inträde/upphörande
- Rensning av cykelförråd och barnvagnsrum
- Kontakt med föreningen och förvaltare

Så verkar våren vara på gång igen. Ett vårtecken är när gårdsfirman rensar rabatter. Ett annat är den traditionsenliga korvgrillningen på gården, som i år går av stapeln onsdag 15 maj.

Vi passar på att önska alla boende en Glad Påsk!

➤ Container på gården helgen 4 – 5 maj

Även denna vår kommer vi att ta hit containrar uppställda på innergården en helg och då siktar vi på helgen i vecka 18, d.v.s. lördag och söndag 4-5 maj.

Tänk på att både elavfall (saker med sladd eller elektronik i sig) och miljöfarligt avfall (såsom färgburkar, batterier och liknande vilka måste tas till en miljöstation) inte får slängas i containern. Passa på att slänga de saker om nu inte får plats hemma eller i förrådet.

➤ Gårdsfest med korvgrillning onsdag 15 maj

Vi firar vårens och förhoppningsvis värmens ankomst med korvgrillning på gården onsdag 15 maj kl 18-19. SBC, vår förvaltarfirma, sponsrar med korv och dricka även i år.

Inom kort kommer gården återigen vara en populär plats. Ni som grillar och fikar – ta med soporna hem till sopnedkastet. Vi har inga stora sopkärl på gården eftersom dessa drar till sig råttor. Det vet vi av erfarenhet från tidigare år.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Ordinarie föreningsstämma 21 maj**

Ordinarie föreningsstämma kommer att hållas tisdag 21 maj kl 19.00 i Sverigefinska skolan (som förra året). Då kommer vi bla att behandla stadgarna en andra gång. Stämman ska då bara rösta ja eller nej till beslutet som fattades på stadgestämman i höstas. Dryck och lättare tilltugg serveras från kl 18.30. Kom i god tid så ni hinner prickas av i röstlängden.

➤ **Försäljning av lägenhet**

Under hösten har föreningen fått tillbaka ytterligare en hyreslägenhet vilken nu är upplåten med bostadsrätt d.v.s. såld. Tillträde har skett i april. Efter denna upplåtelse uppgår antalet hyresrätter i föreningen till 10 st och bostadsrättslägenheter till 227 st.

➤ **Amortering av lån**

Föreningen har kunnat amorterat ytterligare 5 mnkr i december förra året. Det gör att föreningens lån uppgår härefter till 74 mnkr. Nästa lån som förfaller uppgår till 40 mnkr och ska läggas om i juni 2019.

➤ **Fontänen – föreningen har fått bidrag**

Föreningen har sökt bidrag hos Länsstyrelsen för bidrag till förvaltning av värdefulla kulturmiljöer. Och nu har vi beviljats ett bidrag om 208.000:- för renovering av fontänen.

Vår fontän som är från sent 1800-tal är i gjutgärn och uppfördes som en springbrunn på skolgården till Kunsholmens folkskola. Brunnen hade två funktioner, dels var den en utsmyckning på den stora skolgården, dels fungerade den som springbrunn för dricksvatten åt skolbarnen. Fontänen gjöts av Bolinders mekaniska verkstads AB som vid denna tid hade sin tillverkning vid nuvarande Flemminggatan 4, d.v.s. där Tekniska Nämndhuset ligger idag. Troligen fanns det en koppling mellan skolan och verkstaden.

Bolinders hade ganska stor produktion och liknande fontäner finns runt om i landet. Ett exemplar finns på Packhusplan i Visby, där fontänen kallas *Ymnighetsgudinna*. Ett annat exemplar finns i Eskilstuna i Hamnparken och där kallas fontänen för *Kvinna med ymnighetshorn*. Sen finns det ett exemplar från en Sörmländsk herrgård som sålts på Bukowskis, då kallad *Vattennymf*.

Så nu ska vi till slut få ordning på vår fina fontän. Utöver renovering av själva skulpturen så kommer även betongfundamentet att renoveras, vilket är en kostnad föreningen får stå för. Arbetet kommer att sättas igång under april. Tidpunkt för färdigställande är ännu för tidigt att säga något om.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ Tomträttsavgäld – utredning om utköp

Styrelsen fick på senaste stämman i uppdrag att utreda möjligheten att köpa loss tomträten och kommit fram till att det är inte helt givet utifrån de villkor som har diskuterats med bank. Förfrågan om pris för utköp av tomträten har likväl skickats till staden för fortsatt dialog men staden har i nuläget lång väntetid på att hantera tomträttsköp. För redovisningens skull har en grov uträkning gjorts och kommer att redovisas ytterligare framöver men läget ser ut som följande.

En grov beräkning på att låna 400 mnkr (367 mnkr uppgår taxeringsvärdet för närvarande för marken vilket är senast pris av kommunen) med en ränta på 3% samt amortering på 1%, ger 16 mnkr (alt 14,7 mnkr) som kassaflödet (KF) ska täcka för upptagande av nytt lån.

Även om räntan idag inte är på 3% (idag drygt 1%) så vill banken ändå ta höjd för höjda räntor.

Lån	Ränta 3%	Amortering 1%	Påverkan KF	Befintligt KF	Saknas
400 000 000	12 000 000	4 000 000	16 000 000	7 000 000	9 000 000
367 000 000	11 010 000	3 670 000	14 680 000	7 000 000	7 680 000

Med ett uppskattat KF idag på ca 7 mnkr (räknat utifrån föregående års resultatnivå – 0,6 mnkr med återläggning av avskrivningar om 5 mnkr samt utebliven tomträttsavgäld om 2,6 mnkr) så kvarstår 9 mnkr (16 - 7) för oss att få in ytterligare för att täcka ränta och amortering för upptagande av nytt lån.

Täckning av 9 mnkr skulle kunna ske antingen via höjda avgifter eller något annat t.ex. kapitaltillskott. Avgiften från medlemmarna till föreningen ligger idag på ca 10 mnkr och om vi skulle ta in de saknade 9 mnkr via avgiften innebär det en fördubbling av avgiften. Fråga om utköp av tomträtt är något som styrelsen ser utmanande på men kommer fortsatt att utredas.

➤ Gården vårrustas

Som sagt, ett säkert värtecken är när vår gårdsfirma är på gården och påtar i rabatterna. En del buskar kommer att bli rejält ansade, bl.a. de som löper mellan S:t Göransgatan 98 och 100. Detta är ett nödvändigt underhåll för att det ska växa på ett bra sätt. Trädgårdsunderhållet är också en viktig del i att hålla skadedjur borta från fastigheten och omkringliggande ytor. Även träden ut mot Arbetargatan kommer att bli klippta

Stadsmissionen

Vår grannfastighet som ligger i hörnan Mariebergsgatan/Fleminggatan håller på och bygger ny varu- och personalingång från gården. Vi har blivit informerade om att inga fordon kommer att köras in på gården för i och urlastning utan transporter ska rullas in från Mariebergsgatan.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ Kulturskolan kvällsaktivitet 27 april

Under kvällen den 27 april går Kulturnatt 2019 av stapeln i Stockholm. Under sex timmar erbjuds stockholmarna att ta del av flera kulturaktiviteter runt om i stan – helt gratis. Och bl.a. så kommer Kulturskolan, en av vår närmsta granne, ha öppet hus mellan 18.00 – 24.00. Det kommer vara många programpunkter bl.a. öppen scen, improvisationsteater, mingel, sång och musik. Allt sker inomhus i Kulturskolans lokaler på Mariebergsgatan och de vill nu flagga för att fler besökare kommer samt senare än vanligt. Alla är välkomna att besöka aktiviteterna som har fri entré.

➤ Ändrade regler vid renovering

Föreningen har på förekommen anledning arbetat med att genomlysna frågan kring flytt av golvbrunn vid badrumsrenovering. Styrelsens policy har sedan länge varit att inte alls tillåta bilning på grund av det tunna betongbjälklaget. Och därmed inte tillåta flytt av golvbrunnen.

För några år sedan tvingade nya branschregler styrelsen att revidera policyn och att tillåta bilning p.g.a. att dessa regler medförde krav på att byta till en ny typ av golvbrunn vid renoveringar. Styrelsen valde då att ändra policyn till att det endast var tillåtet att bila vid byte av golvbrunn.

Grunden till ställningstagandet har varit att det tunna betongbjälklaget medför en hög risk för genomslag till grannen under. Genomslag har skett flera gånger vid bilning vid badrumsrenovering. Minst fyra gånger, varav den senaste under slutet av 2018. Detta skedde trots att hantverkaren var informerad om att bjälklaget var väldigt tunt och att det handlade om ett byte (inte flytt) av golvbrunn.

Styrelsen har varit av uppfattningen att ett genomslag i betongbjälklaget innebär en påtaglig skada för föreningen.

Styrelsen har haft kontakt med med jurister och tekniskt kunniga på området och vi har efter det utvecklat vårt ställningstagande. Den sammanvägda bedömningen efter dessa kontakter är att styrelsen inte kan hävda påtaglig skada vid ett genomslag. Således faller också argumentet för att inte tillåta bilning och flytt av golvbrunn.

Men styrelsen kan dock ställa krav för att tillåta detta. Det kan handla om krav på att följa vissa branschregler, att dokumentera arbetet, andra krav vid genomförandet, etc. Därför kommer medlem vid badrumsombyggnad där flytt av golvbrunn ingår, behöva skriva på en förbindelse med uppfyllande av vissa krav för att erhålla tillstånd.

Kontentan är alltså att styrelsen ändrar sin policy. Styrelsen kommer att tillåta flytt av golvbrunn efter påskriften förbindelse. Hemsidan ska såklart också uppdateras så att informationen där reflekterar ny policy.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

➤ **Ändrad policy för medlemskapets inträde/upphörande**

Beslut om medlemskap/utträde har i vår förening hittills gällt direkt från då styrelsen fattar sådant beslut. Frågan är inte på ett tydligt sätt reglerad i lag, men av praxis framgår, t ex i HD:s avgörande NJA 2016 s. 402, att det är tillträdet som ska ligga till grund för medlemskapets övergång. Samma princip ges även till uttryck i en nyligen publicerad SOU (SOU 2017:31).

Styrelsen har därför beslutat att den för medlemskapets inträdande- respektive upphörandetidpunkten framöver ska vara tillträdesdagen. Själva beslutet kommer naturligtvis att fattas på styrelsemöte i anslutning till erhållande av medlemsansökan så att säljare och köpare kan fullfölja sin lägenhetsaffär. Härav blir, för de som hyr garageplats, även dagen för garageavtals upphörande den dag den nye köparen tillträder bostadsrätten.

➤ **Rensning i cykelförråd och barnvagnsrum**

Vi planerar för ny rensning av cyklar och barnvagnar i cykelförråd och barnvagnsrum samt cykelställ på gården. Vi vill också att pulkor och annat löst såsom leksaker som förvaras i förråden tas bort. Som tidigare kommer vi att dela ut klistermärken som man ska sätta på sina cyklar och barnvagnar. De cyklar/barnvagnar som sedan saknar nytt klistermärke kommer att rensas bort av personal från SBC. Vi återkommer med mer information när det är dags.

Brf Herden 8

www.brpherden8.se

www.herden8.bostadsratterna.se

★ Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev april 2019)

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brpherden8.se

forsaljningar@brpherden8.se

ombyggnad@brpherden8.se

valberedningen@brpherden8.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelser/försäljningar av lägenheter

- om ombyggnation/renovering av lägenheter

- till valberedningen om engagemang i styrelsen

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

Felanmälan (det mesta)

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 eller via formulär, länk finns på vår hemsida

www.sbc.se/felanmalan

Övrig tid, endast akuta fel

Dygnet runt jour

08-18 70 00

Felanmälan hissar,

Hiss- och Elteknik, dygnet runt

08-779 53 53 (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

Garage

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.se)

Fastighetsskötare

SBC, nås via felanmälan (SBC Kundtjänst)

Fastighetsförvaltare

Daniel Hammare, SBC, 08-775 72 00, daniel.hammare@sb.se

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelser, panter m.m.,

Vardagar kl 7-21, SBC:s kundtjänst

- sommartid kl 7-19

0771-722 722 (kundtjanst@sb.se)

Stockholms Stadsmission

Fleminggatan 115

08-78 78 600, info@stadsmissionen.se

Läs även på föreningens hemsida www.brpherden8.se som innehåller mycket information.

Alla viktiga telefonnummer finns också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8