

Brf Herden 8

herden8.bostadsratterna.se

Information till alla bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

December 2022

Innehåll

- Oförändrade avgifter 2023
- Sista infobrevet i brevlådan
- Följ och delta i föreningens kommunikation
- Ny teknisk och ekonomisk förvaltning
- Brandsäkerhet och trappstädning
- Hissrenoveringen fortsätter
- Grindarna till Mariebergsgatan låsta
- Grannsamverkan behöver två portombud till
- Bättre återvinning i tvättstugor
- Renovering/byte av balkongdörrar
- Insamling av granar efter jul
- Kontakt med föreningen och förvaltare

➤ Oförändrade avgifter 2023

Som de flesta säkert har sett i media är det ekonomiska läget ansträngt för många bostadsrättsföreningar, bland annat på grund av stigande räntor och energipriser. I vår förening, med de förutsättningar som styrelsen känner till idag, kommer vi dock att kunna behålla avgifterna oförändrade under hela 2023. Det beror på följande.

- Föreningen är relativt lågt belånad med löptider och räntor som inte omedelbart höjer kostnaderna radikalt eller tvingar fram amorteringar.
- Stora projekt som renovering av hissar och en eventuell satsning på solel och/eller gemensamhetsel är redan finansierade.
- En kombination av omförhandlingar och nya upphandlingar på leverantörssidan kommer att ge sänkta kostnader på olika områden. Det gäller till exempel bredband, TV-abonnemang, städning, entrémattor och förvaltning.
- Den höjda tomträttsavgälden ryms under den här perioden inom våra befintliga avgifter.

En förutsättning för att behålla avgifterna oförändrade är att inget oförutsett inträffar som helt rubbar de ekonomiska förutsättningarna. Vad det skulle kunna vara kan man bara spekulera i men vi lever trots allt i en tid av stor ekonomisk och politisk förändring i Sverige och omvärlden.

➤ Det här är sista infobrevet i brevlådan

Efter många år av utdelning i brevlådorna kommer föreningens infobrev i fortsättningen att gå ut med e-post. Det kommer alltså inte längre att delas ut i brevlådorna. Vi hoppas att så många som möjligt anmäler sig som prenumeranter via formuläret på föreningens hemsida herden8.bostadsratterna.se. För er som inte har möjlighet att ta del av infobrevet via e-post kommer ett antal utskrifter att vara tillgängliga i alla entréer.

Brf Herden 8

herden8.bostadsratterna.se

Innehållet blir en blandning av nytt material och viktiga nyheter från föreningens hemsida. Det är hemsidan som står i centrum och där publiceras ny information löpande. Vid behov kan vi också snabbt gå ut med ett extra infobrev via e-post, eller bara summera de senaste nyheterna. Det är ett mer praktiskt sätt att kommunicera och tiden som det tar att skriva ut ett infobrev och lägga det i 237 brevlådor går då att använda till annat arbete i föreningen. Papper kostar dessutom pengar och möjligen bidrar en minskad användning också positivt till miljön.

➤ Följ och delta i föreningens kommunikation

Ju fler som engagerar sig i våra gemensamma frågor desto bättre. Inom föreningen har vi flera kanaler för information och kommunikation.

- **Hemsidan** – med adressen herden8.bostadsratterna.se Här finns information om det mesta som rör föreningen, till exempel årsredovisningar, trivselregler, kontaktinformation och mycket mera. Det finns också ett flöde av nyheter om aktuella frågor och annat som pågår.
- **Infobrevet** – kommer i huvudsak att gå ut med e-post från och med nu. Vi uppmanar alla att teckna en prenumeration via formuläret på föreningens hemsida.
- **E-post och telefon** – för sådant som kräver direkt kontakt med styrelse eller förvaltare. Adresser och telefonnummer finns på hemsidan, på anslagstavlor i entréerna och på sista sidan i infobrevet.
- **Facebookgruppen Brf Herden 8** – är till för alla boende. Tanken är att "...föra dialog om trivsel och gemensamma intressen i föreningen och på sätt bidra till en bättre och tryggare boendemiljö." Här kan man också utbyta tips och idéer av olika slag, eller skänka/sälja saker man inte behöver längre. Gruppen har administratörer som sköter om inlägg och innehållet ska kännetecknas av god ton och respekt för varandra.
- **De digitala infotavlorna i entréerna** – är i första hand till för brådskande eller särskilt viktig information. Just nu ligger schemat för renoveringen av hissar där som en påminnelse. Tänk på att ibland kasta ett öga på infotavlan när ni passerar.

➤ Ny teknisk och ekonomisk förvaltning

Från och med 1 januari 2023 har föreningen en ny teknisk förvaltare och också en ny ekonomisk förvaltare. Det är Spetsudden som tar över den tekniska förvaltningen medan Fastum tar hand om den ekonomiska. Fram till dess sköter SBC om teknik och ekonomi som vanligt.

Det innebär att betalningen av avgiften inte längre kommer att gå via SBC. Det betyder i sin tur att medlemmar som betalar med autogiro kommer att behöva lägga om detta inför årsskiftet. Mer om detta kommer att gå ut i separat information. Ny kontaktinformation för felanmälan med mera kommer att meddelas efter årsskiftet.

Bytet är en del av det större grepp där styrelsen ser över flera tjänster som föreningen köper. Tanken är att minska kostnaderna så mycket som möjligt, utan att göra avkall på kvaliteten. Det innebär inte alltid att vi behöver byta leverantör. I andra fall har vi fått bättre villkor enbart genom en omförhandling.

Brf Herden 8

herden8.bostadsratterna.se

➤ Brandsäkerhet och trappstädning

En gång i kvartalet gör föreningen en rond genom alla fastigheter för att kontrollera brandsäkerheten. Den är genomgående god, men något vi kan bli bättre på är att inte ställa några saker alls i trapphusen. Det kan till exempel vara barnvagnar, leksaker och annat som ibland står utanför dörren eller på något ledigt utrymme. I första hand handlar det om att saker i trapphuset kan försvåra för brandkåren vid en eventuell utrymning och i andra hand att det kan brinna. Detsamma gäller entrémattor utanför dörrarna. De bör ligga innanför dörren vilket dessutom förenklar trappstädningen betydligt.

Apropå trappstädning så har vår nya entreprenör Städsällskapet nu storstädat alla trapphus och tvättstugor. Vi hoppas att det märks och siktar på att göra det till en återkommande aktivitet. Den vanliga veckostädningen sker på måndagar och tisdagar. Vintertid när vi drar in mycket snö och sand städas entréplanet en extra gång på fredagar.

➤ Hissreoveringen fortsätter

Nu är reoveringen av hissar i full gång och före jul har nu Arbetargatan 27A fått ett lyft ☺. Stort tack till alla er boende i 27A för ert tålamod. Nästa hiss blir den på Arbetargatan 23A och sedan rullar det på fram till sommaren. För frågor och funderingar hör av till föreningen på e-post: info@brfherden8.se eller telefon 070-314 85 00. Här är hela planeringen i repris:

Start ombyggnation	Vecka	Datum
Arbetargatan 27 A	47-50	21/11 - 16/12
Arbetargatan 23 A	2-5	9/1 - 3/2
Arbetargatan 27 B	5-8	30/1 - 24/2
Arbetargatan 23 B	8-11	20/2 - 17/3
S:t Göransgatan 100	11-14	13/3 - 7/4
S:t Göransgatan 102	14-17	3/4 - 28/4
Mariebergsgatan 30	17-20	24/4 - 19/5
S:t Göransgatan 98	20-23	15/5 - 9/6
S:t Göransgatan 96	23-26	5/6 - 30/6

Medan hissen reoveras blir det svårt att ta upp barnvagnar till lägenheten. Vi ber alla att ta hänsyn till behovet av utrymme i barnvagnsrummet och låta bli att förvara andra saker där, framför allt vuxencyklar.

➤ Grindarna till Mariebergsgatan låsta

Från och med december är grindarna till Mariebergsgatan låsta. Det har varit lite inkörningsproblem men vi hoppas att allting snart fungerar som det ska. Tänk också på att se till att de går i lås efter er. För passage använder boende sina brickor medan Stadsmissionens personal och Kulturskolan har fått koder. Förskolans personal har redan brickor som kompletterats med behörighet för grindarna. Bud kan vid behov ta vägen via Arbetargatan.

Brf Herden 8

herden8.bostadsraterna.se

Vi försöker så långt som möjligt att undvika koder eftersom de kan få oönskad spridning. Eftersom Mariebergsgatan 30 bara har ingång från gården har det blivit lite bökgigare för boende där att släppa in besökare som kommer från tunnelbanan. Vi undersöker nu tillsammans med leverantören om det går att lösa på något smidigt sätt.

➤ Grannsamverkan behöver två portombud till

Nu är det snart ett år sedan föreningen anslöt sig till Grannsamverkan. Det är ett samarbete där bland andra Polisen, Stöldskyddsföreningen och försäkringsbolagen medverkar. Framför allt handlar det om att ha uppsikt över vad som händer i husen, på gården och i närområdet. Genom att dela den informationen med varandra får vi möjlighet att vidta åtgärder som minskar risken för inbrott och andra säkerhetsproblem.

Enligt Brottsförebyggande rådet minskar brottsligheten i genomsnitt med 26% i områden med Grannsamverkan. Naturligtvis är det skillnad mellan ett villaområde och ett stadskvarter som vi bor i, men i vår förening har vi fått en bättre bild av vad som händer här och i närområdet. Det har bland annat lett till ett möte med Polisen och Stadsmissionen, där vi har diskuterat problem som vi har noterat. Efter det tycker vi oss ha märkt en förbättring, men det kan bli ännu bättre.

En brist i upplägget just nu är att vi ännu inte har portombud på Sankt Göransgatan 96 och 100. Det vore bra om någon där kan tänka sig att ta sig an den rollen. Det tar inte mycket tid och handlar som sagt bara om att hålla ögonen öppna och dela information med varandra. Det gör vi i första hand via WhatsApp och ett par-tre gånger per år ses vi allihop en timme och pratar ihop oss. Det är ett trevligt gäng så varför inte hänga med? Skicka ett mejl och anmäl dig som portombud till grannsamverkan@brfherden8.se

➤ Bättre återvinning i tvättstugor

I samband med bytet av städfirma har de stora sopsäckarna i tvättstugorna bytts ut mot mindre sopkorgar. Målet är att det ska leda till bättre återvinning av förpackningar. Sopsäckarna som vi hittills har använt har oftast varit fyllda med en blandning av plast, papper och en del annat.

Nu uppmanar vi alla som använder tvättstugorna att ta med sig tomma förpackningar hem och källsortera dem för återvinning där. Detsamma gäller textilier. Det enda som bör läggas i de nya sopkorgarna är ludd och annat småkröp.

Med den här åtgärden minskar vi vår miljöpåverkan. Samtidigt gör vi städningen effektivare eftersom de nya mindre soppåsarna går att slänga i sopnedkastet, vilket sker en gång i veckan. Hittills har det varit nödvändigt att bära sopsäckarna från alla tvättstugor till återvinningsrummet. Sedan har energiåtervinning varit den enda möjligheten.

Apropå ludd, tänk på att alltid göra rent och ta bort det från torkskåpen efter användning. Och tvättstugan ska naturligtvis lämnas i samma skick som vi själva önskar finna den.

Brf Herden 8

herden8.bostadsratterna.se

➤ **Renovering/byte av balkongdörrar**

Några lägenheter har under en tid haft problem med att balkongdörrarna är i dåligt skick och behöver renoveras eller bytas ut. Tyvärr har den frågan av olika skäl blivit något av en långbänk, vilket styrelsen beklagar. Nu gör vi ett omtag och ber vår nya förvaltare Spetsudden att ge ärendet prioritet, till att börja med genom att kartlägga behovet i hela föreningen. Sedan hoppas vi kunna erbjuda någon form av kombinerad lösning med reparation eller vid behov byte av dörr. Vid byte av dörr är vår strävan att dörrarna ska vara av samma typ som de befintliga, eftersom vi annars kan komma att behöva ansöka om bygglov. Vid både renovering och utbyte kommer kostnaden att ligga på den boende, eftersom föreningens stadgar säger att ansvaret är fördelat på det viset. Vi återkommer på nya året med mer information när vår nya förvaltare har tillträtt.

➤ **Insamling av granar efter jul**

Granar ska läggas på basketplanen senast söndag 15 januari 2023 – så blir de hämtade lagom till tjugondag Knut då julegranen kastas ut.

Inga granar får kastas i grovsoprummet eftersom vi inte har hämtning av trädgårdsavfall samt att vi heller inte vill ha det fullt med barr där.



Styrelsen önskar alla boende en god jul och gott nytt år!

Brf Herden 8

herden8.bostadsratterna.se

Kontakt med föreningen m.fl. (infobrev december 2022)

Styrelsen når du enklast via e-post:

info@brfherden8.se

forsaljningar@brfherden8.se

uthyrning@brfherden8.se

ombyggnad@brfherden8.se

valberedningen@brfherden8.se

eller via telefon:

för frågor:

- som rör annat än nedanstående ämnen

- om överlåtelse/försäljningar av lägenheter

- om 2:a handsuthyrningar (bostadsrätt/hyreslägenhet)

- 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

Tele 2 (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, se ovan)

Avgifts- och hyresadministration, överlåtelse, pantor 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 herden8.bostadsratterna.se som innehåller mycket information.
Alla viktiga telefonnummer är också anslagna i alla portar.

Styrelsen i Brf Herden 8