

ÖSTBERGABLADET



Arbetsgrupper

Om pågående projekt, sid 1-2

Gemensamt elavtal

Extrastämman röstade för ett gemensamt elavtal, sid 3

Avgifthöjning

5% höjning från 2023, sid 5

Vinterinformation

Föreningsviktig information vintertid, sid 7-10

Östbergabladet utkommer kvartalsvis till
alla medlemmar i HSB BRF Östberga

EKONOMI

Ekonomigruppen ansvarar för föreningens ekonomi.
Det inbegriper lån, avtal, upphandlingar och förvaltningsfrågor.

TEKNIK OCH DRIFT

Teknikgruppen ansvarar för plan, och att våra utemiljöer



PÅGÅENDE ARBETE I STYRELSEN

Den senaste tiden har mycket fokus varit på budgeten för 2023. Vad kommer öka i pris och hur mycket, hur ser de olika avtalen ut, var kan vi spara pengar och vilket underhåll kan gå att skjuta på för att inte behöva höja avgifterna för mycket.

En del bundna lån går ut 2023 och måste omförhandlas, nya banker ska kontaktas. Föreningen jobbar vidare med terminshandel av el, dvs terminer används för att säkra elpriset för en framtida period per månad, kvartal eller år. Så jobbar alla större aktörer på elmarknaden idag.

Offerter om rörarbeten, stamspolning och ventilationsjobb i våra olika fastigheter i området ska inhämtas och granskas. Ett par vattenskador håller på att utredas och renovering ska utföras.

Flera arbeten pågår sedan tidigare. En elfirma jobbar med el/undercentraler, några balkonger med läckande fogar ska åtgärdas, relining av liggande stammar och byten av rör är på sluttampen och renovering av tvättstugorna med byte till energisnålare maskiner fortlöper - fem till tvättstugor ska göras 2023.

En 5:a som varit uthyrd som lokal är uppsagd och ska göras om till en lägenhet för att säljas, det är både administrativt arbete samt själva ombyggnaden som ska planeras.

Vi har lite problem med sjuka/döda träd och häckar i området så ett par träd måste tas ner. En jordanalys ska göras till våren.

INFORMATION

fastigheternas fleråriga underhålls-
år trivsamma och fungerar.

Informationsgruppen ansvarar för att boende får relevant
information, samt hemsidan och Östbergabladet.



Årets sista styrelsemöte, med valberedningen och Riksbyggen
inbjudna. Det serveras en julsmörgås och det är bland annat
genomgång av förvaltningsavtalet.



EXTRASTÄMMA OM GEMENSAM EL

På föreningens extrastämma den 6:e december röstades det med god marginal för att övergå till gemensam el i vår förening. Ett positivt beslut för oss medlemmar som kommer få lägre kostnader för el, då flera fasta avgifter försvinner och vissa rörliga avgifter blir lägre på elräkningen. Vi medlemmar slipper betala för våra fasta elabonnemang och istället bara betala för vår faktiska elförbrukning per lägenhet, genom föreningen. Detta kan ge en besparing på cirka 1500 kr per lägenhet och år.

Styrelsen kommer jobba vidare med Infometric, som redan hjälpt fler än 2 000 bostadsrättsföreningar med gemensam el. Vi medlemmar behöver i stort sett inte göra någonting, vi behöver inte säga upp våra avtal, allt sköts automatiskt. Eftersom din nuvarande elmätare kommer att ersättas med en ny och föreningen därmed tar över elmätningen upphör alla avtal mellan dig som lägenhetsinnehavare och elbolagen. Föreningen ombesörjer avslutning av samtliga elabonnemang och montering av nya mätare. Eftersom det gamla abonnemanget helt upphör så avbryts även eventuella bindningstider, utan kostnad.

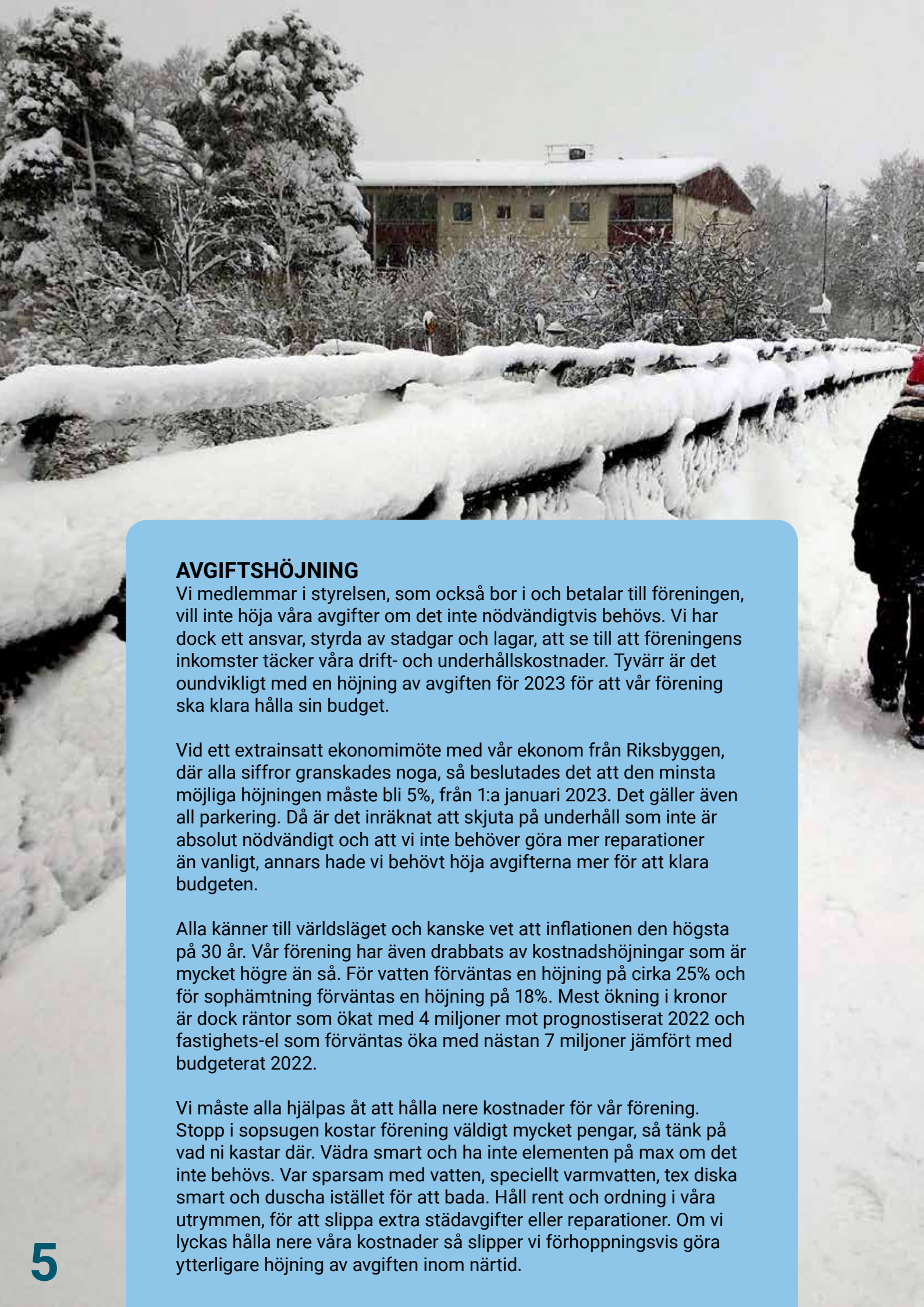


SOLCELLER I FRAMTIDEN

Det var även en del information och många bra frågor om solceller på våra tak under extrastämman. Det är troligtvis både en miljömässigt och ekonomisk bra investering, men det är en fråga som vi som förening får ta ställning till senare. Gemensam el är dock en förutsättning om föreningen överväger att installera solceller i framtiden.

Det är några större projekt som ligger före i tiden i föreningens underhållsplan, bland annat ventilationsaggregaten i våra tre- och fyrvåningshus. Dessutom måste troligtvis våra tak renoveras innan det kan bli aktuellt med solceller på taken.

Våra fasader är nyligen åtgärdade där det var som mest kritiskt, men dessa behöver också vidare utredning, och en uppfräschning som vi alla tycker.



AVGIFTSHÖJNING

Vi medlemmar i styrelsen, som också bor i och betalar till föreningen, vill inte höja våra avgifter om det inte nödvändigtvis behövs. Vi har dock ett ansvar, styrda av stadgar och lagar, att se till att föreningens inkomster täcker våra drift- och underhållskostnader. Tyvärr är det oundvikligt med en höjning av avgiften för 2023 för att vår förening ska klara hålla sin budget.

Vid ett extrainsatt ekonomimöte med vår ekonom från Riksbyggen, där alla siffror granskades noga, så beslutades det att den minsta möjliga höjningen måste bli 5%, från 1:a januari 2023. Det gäller även all parkering. Då är det inräknat att skjuta på underhåll som inte är absolut nödvändigt och att vi inte behöver göra mer reparationer än vanligt, annars hade vi behövt höja avgifterna mer för att klara budgeten.

Alla känner till världsläget och kanske vet att inflationen den högsta på 30 år. Vår förening har även drabbats av kostnadshöjningar som är mycket högre än så. För vatten förväntas en höjning på cirka 25% och för sophämtning förväntas en höjning på 18%. Mest ökning i kronor är dock räntor som ökat med 4 miljoner mot prognostiserat 2022 och fastighets-el som förväntas öka med nästan 7 miljoner jämfört med budgeterat 2022.

Vi måste alla hjälpas åt att hålla nere kostnader för vår förening. Stopp i sopsugen kostar förening väldigt mycket pengar, så tänk på vad ni kastar där. Vädra smart och ha inte elementen på max om det inte behövs. Var sparsam med vatten, speciellt varmvatten, tex diska smart och duscha istället för att bada. Håll rent och ordning i våra utrymmen, för att slippa extra städavgifter eller reparationer. Om vi lyckas hålla nere våra kostnader så slipper vi förhoppningsvis göra ytterligare höjning av avgiften inom närtid.

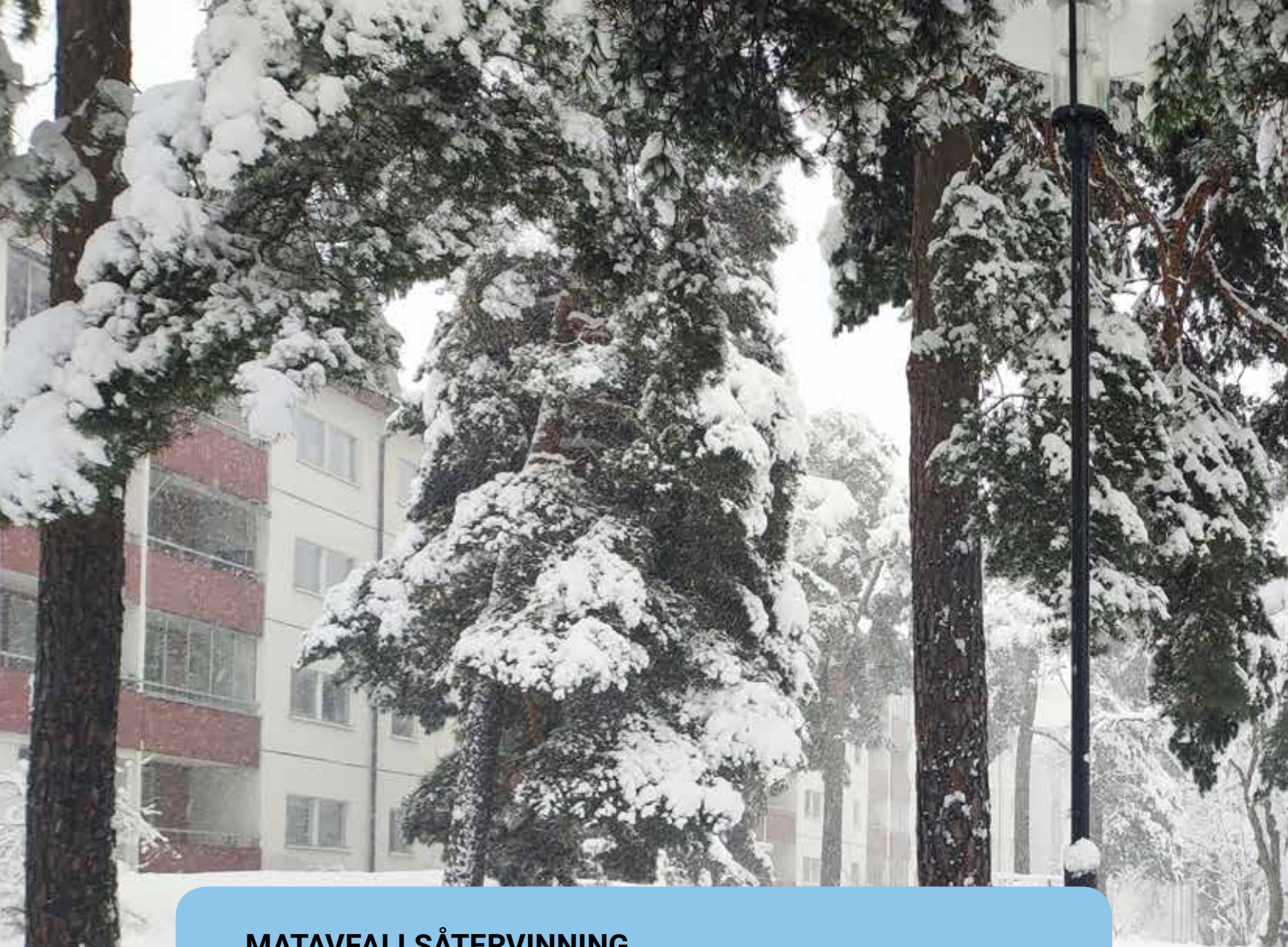


FÖRENINGEN OCH STYRELSEN

En bostadsrättsförening har som ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter till sina medlemmar. Bostadsrättsföreningar är organisationer som enbart ska gynna föreningens egna medlemmar. Ingen utanför föreningen ska tillgodoses, t ex genom att få avkastning på avtal. "Avkastningen" ligger i en bra boendekostnad, bra boendemiljö och en möjlig värdestegring på den egna bostadsrätten för oss medlemmar.

Föreningens inkomster består nästan bara av medlemmarnas årsavgifter och hyresinkomster från lokaler och p-platser, detta ska sedan täcka föreningens utgifter. Varje år görs en budget där inkomsterna och utgifter beräknas. Drift, som el, värme, vatten, förvaltning m.m. är kostnader som alltid finns. Sedan har föreningen en flerårig underhållsplan för våra byggnader, där renoveringar och byten finns planerade. Dessa kan tidigareläggas eller skjutas på beroende på skick, teknisk livslängd och föreningens ekonomi. Dessutom tillkommer reparationer, alltså oplanerade åtgärder. Slutligen så tillkommer även räntor, amorteringar och avskrivningar. Blir det ett överskott kan föreningen t ex amortera av lån eller avsätta pengar till framtida underhåll för att slippa ta nya lån. Blir det ett underskott kan t ex avgifterna behöva höjas.

Alla vi i styrelsen är boende på Stamgatan, dessutom har vi även en representant från HSB med expertis om bl a bostadsrättsjuridik, ekonomi och Förvaltning. Vårt uppdrag är att ansvara för den löpande verksamheten i föreningen. Alla beslut vi i styrelsen tar måste vara för föreningens bästa och grundar sig på våra stadgar. Vår förening använder sig av HSB:s normalstadgar, som följer bostadsrättslagen. Lagstiftningen är till stora delar tvingande, vilket innebär att vi måste följa lagstiftningen. Föreningen eller styrelsen kan drabbas av skadeståndsskyldighet om föreningsintressena åsidosätts.



MATAVFALLSÅTERVINNING

Den obligatoriska sorteringen av matavfall som träder i kraft den 1 januari 2023 gäller dock inte om man har en sopsug som vår förening har. Den nya anläggning i Högdalen där soporna kommer att hanteras är inte färdigbyggd ännu, så alla med sopsug har dispens till hösten 2024. Men när vi väl börjar sortera ut matavfall kommer vi att få speciella gröna påsar till matavfallet som vi slänger i vårt vanlig sopnedkast. På anläggningen i Högdalen kommer de gröna påsarna sedan sorteras ut från de vanliga soppåsarna. Vi återkommer med mera information när vi närmar oss 2024.

VINTERTID

Se till att din port är stängd för att hålla ute kyla samt obehöriga.

Fastighetsskötarna har nu ställt ut snöspadar i portarna. Borstar finns redan på plats. Om snön dyker upp, så är det meningen att var och en skottar sin egen p-plats. Tänk på att ställa tillbaka spadar och borstar efter användning.

Särskilda säckar för återvinning av julpapper och kartonger kommer att läggas ut i portarna före jul. Fastighetsskötarna kommer att samla in de fulla säckarna i mellandagarna. Tänk på att platta till kartonger, så de tar mindre plats.

Trädgårdsavfall ska läggas vid bergrummet, till höger om infarten till parkeringen. Även julgranar skall slängas där, när julen är slut.

INOMHUSKLIMAT

Väderväxlingar utomhus påverkar temperaturen inomhus. Vårt värmesystem behöver ställa om när vädret växlar, vilket innebär att det kan ta några dagar innan inomhustemperaturen har anpassat sig till ett kallare väder. Om temperaturen inte har landat på en normal nivå några dagar efter väderväxlingen, då kan det vara dags att göra en felanmälan.

Elementets termostat har som uppgift att stänga av elementet när rätt temperatur är uppnått. När rätt rumstemperatur är uppnådd stängs elementet av och slås på igen när temperaturen ligger för lågt. Så att elementets temperatur varierar över tiden är normalt. Det är viktigt att tänka på att inte ställa soffor eller andra täckande möbler eller hänga tjocka gardiner framför elementet, då hindras värmen från att spridas ut i rummet på ett bra sätt. Även termostatsens funktion kan påverkas så att den stänger av för tidigt eftersom möbler och gardiner gör det varmare runt elementet utan att värmen sprids i rummet.

Enligt våra stadgar ska vi medlemmar själva sköta om våra fönster, tex byta tätningslist vid behov. Otätt runt fönstren ger drag och värmeförluster. Sämre tätningslister kan hålla så kort som 4 år innan de bör bytas. Tätningslister finns att köpa i många butiker, dessa självhäftande lister på bilden kostade 29 kr på Lidl.





BRANDVARNARE

Glöm inte att testa brandvarnarna och byta batterier nu inför jul. Testa brandvarnaren genom att trycka in testknappen eller hålla ett nysläckt stearinljus under den. Se till att byta ut din brandvarnare efter 8–10 år, brandvarnare har en begränsad livslängd.

GLÖM INTE LJUSEN

Tyvärr drabbas många av bränder under julmånaden. Under december tänds många levande ljus, vilket är en bidragande orsak till att det är den mest branddrabbade månaden under året. Lämna aldrig levande ljus obevakade.

VATTENSKADOR

Om du drabbas av vattenskada i din lägenhet ska det anmälas till Riksbyggen som sedan gör en skadebesiktning. Föreningens fastighetsförsäkring står för rivning och uttorkning och medlemmen återställer resterande skador via sin hemförsäkring. För att undvika vattenläckage från kyl/frys och diskmaskin, tänk på att ha ett läckageskydd under dessa vitvaror. Vid eventuellt läckage kan du då snabbt upptäcka vattnet och åtgärda problemet. Stäng av vatten till diskmaskinen om du är bortrest i jul.



FLÄKTSYSTEM I VÅRA LÅGHUS

Styrelsen har jobbat en längre tid med upphandling av att renovera föreningens ventilationsaggregat i våra tre- och fyra våningshus. De priser vi fick för några månader sedan då marknaden var extremt osäker var väldigt höga. Då rådande ekonomiska klimat har lätt till sänkt byggindex efter en tillfällig pik så har styrelsen beslutat att omförhandla avtalet för ventilationen i låghusen, då det kan bli ett flera miljoner billigare avtal. Detta innebär att byggstart som tidigast kommer bli till sommaren 2023 istället för nu till årsskiftet.

EFTERLYSNING FRÅN TRIVSELKLUBBEN

Trivselklubben söker till nästa år i februari en ny ordförande, då det är dags för nuvarande ordförande att avgå. Trivselklubben söker även 2-3 st ledamöten och suppleanter. Som många kanske redan vet, träffas pensionärer, (även deltids-, och sjukpensionärer) i Trivselklubbens regi och deltar i någon eller några av de många aktiviteter som klubben erbjuder. Håll koll på anslagstavlorna, där information från Trivselklubben sätts upp.

Trivselklubbens styrelsen tackar alla medlemmar för ett trevligt år och önskar alla en god jul och gott nytt år.

HSB BRF ÖSTBERGA

HSB Brf Östberga
Box 9051,
102 71 Stockholm

Hemsida: www.hsboostberga.se
e-post: styrelsen@hsboostberga.se

Styrelsens medlemsmottagning

9 jan, 6 feb & 6 mars, 17:30 - 18:00
Stamgatan 89 (Ingång Tussmötev.)

HSB Brf Östberga

Förvaltas av Riksbyggen

Felanmälan dygnet runt **0771-860 860**
fastighetsservice@riksbyggen.se

Kontaktformulär för mindre
brådskande ärenden finns på:
www.riksbyggen.se/kundtjanst

Förvaltare: Ted Lindberg
ted.lindberg@riksbyggen.se
Kontoret finns på Stamgatan 48
Besöks tid: Tisdagar kl. 7-8
För besök på torsdagar 16-18 krävs
tidsbokning senast kl. 14 dagen innan
på tel. 08-6023676

FÖRVALTNINGSFRÅGOR

Kontrolluppgifter, avgiftsavier,
pantsättning, hyra av P-platser:
Riksbyggens ekonomicenter
tel: 0771-860 860
boa@riksbyggen.se

Hyra av extraförråd/lokaler:

tel: 0771-860 860
hyresobjektsthlm@riksbyggen.se

ÖVRIGT

TELENOR tel: 020-222 222

TELE2 tel: 90 222

STÖRNINGSJOUR tel: 08-568 214 00

Söndag – torsdag 22-03

Fredag – lördag 22-04

HYRA AV FESTLOKAL

Hanteras av SVOB och bokas på
styrelsen@stamparken.se
www.stamparken.se/festlokalen/

GÄSTLÄGENHETER

Föreningen har tre gästlägenheter med
enklare standard. Samtliga har fyra
sängplatser med kuddar och täcken,
samt köksutrustning för fyra personer.
Toaletter finns men dusch saknas.
Lägenheterna är rök- och djurfria.
Varje hyresgäst måste städa noga efter
sig så att det är rent och fint när nästa
gäst kommer.

Lägenheterna ligger på
Stamgatan 9, 33 och 74.

Bokning görs via tavlan vid tvättstugan,
eller via Internet och QR-kod.

**GOD JUL
ÖNSKAR
STYRELSEN**

Nästa
nummer av
Östbergabladet
kommer i
Mars



Brf Östbergas föreningslokal på Stamgatan 89