



# Året som gått för Brf Mården

Här kommer en kortfattad resumé över vad som hänt i föreningen under 2022. Alla delar/projekt finns inte med, men i grova drag finns beskrivet några av de projekt som genomförts.



Gård 12 efter första snöfallet

## Installationer utanför vår fastighet

Jarlaberget byggdes 1987 och sedan dess har fastighetsbeståndet delats upp i mindre bostadsrättsföreningar. Brf Mården har därmed vissa tekniska installationer (bl a undercentraler) i andra föreningars utrymmen (precis som våra grannföreningar har hos oss). Under året har styrelsen tecknat fortsatt avtal med grannförening och på så sätt säkrat att inga större ombyggnationer för denna installation behöver göras.

## Ny ljudanläggning till föreningslokalerna

Brf Mården har två föreningslokaler: en på vardera gård (G12 och G13). Under året har båda lokalerna försetts med likvärdiga ljudanläggningar.



Utkiksplatsen på Gård 13

## Ombyggnation till tre lägenheter i markplan på Landåvägen 75

Under året påbörjades ombyggnation av lokalerna i markplan på Landåvägen 75. Nacka Kommun (som äger lokalerna) beslutade att flytta sin verksamhet och i skrivande stund så färdigställs tre nya lägenheter – såsom det var enligt originalritningen från 1987. Dessa tre lägenheter ska säljas efter ombyggnaden.

## Upprensning av cyklar – och nytt cykelförråd!

Samtliga cykelförråd har rensats från gamla/övergivna cyklar och i samband med ombyggnationen på Landåvägen 75 så flyttades cykelförrådet, nu med ny entrédörr utåt gångbanan. En vänlig påminnelse till alla cyklister om att hämtning/lämning av cyklar ska ske så ljudlöst som möjligt (med hänsyn till lägenhetsinnehavare i anslutning till cykelförråden).

## Ny driftpartner för passersystemet

Under året har driftstörningar i vårt passersystem, tvättstugebokning och digitala informationstavlor inte kunnat avhjälpas på ett bra sätt. Under



oktober månad bytte Brf Mården därför driftpartner för systemet och i skrivande stund fortgår en genomlysning av systemen och målet är att allt (hård- och mjukvara) ska vara korrigerat till årsskiftet. Upplever du störningar, vänligen felanmäl till [felanmalan@brfmarden.se](mailto:felanmalan@brfmarden.se).



Många mysiga utomhusbelysningar finns i föreningen, här ett exempel på Gård 13.

## Ny entreprenör för snöröjning

Förra vinterns entreprenör av snöröjning motsvarade inte våra förväntningar. Kommande vinters snöröjningsentreprenör är samma som för närliggande föreningars, vilket borgar för bättre närvaro. Den uppställningsplats som var avsedd för den förra entreprenörens snöröjningsfordon vid vändplanen kommer att återställas.

## 28 nya medlemmar i föreningen

Under året har föreningen fått cirka 28 nya medlemmar (några har bytt boende inom föreningen) – varmt välkomna till Brf Mården! I övrigt har många medlemmar renoverat sina lägenheter och uteplatser. Styrelsen vill tacka för alla väl ifyllda blanketter/ansökningar vad gäller renovering – det säkerställer att alla arbeten bli kvalitetssäkrade med efterkontroller för fastigheten.

## Ny mobilmast på taket

Föreningen har tillåtit montering av ny mobilmast i området. Denna ger – förutom en bättre uppkoppling – en god inkomst till föreningen (då nätägaren hyr platsen för mobilmasten av oss).

## Förstärkning av styr- och reglersystemet i fastigheterna

Föreningen har påbörjat en uppgradering av styr- och reglersystemet i våra fastigheter. Detta kommer att ge oss en bättre nyttjandegrad av fjärrvärmens och en bättre möjlighet till övervakning av värme och kyla. Valet av system /komponenter har gjorts efter erfarenheter från närliggande föreningar som har liknande installationer.



Grillplatsen på Gård 12

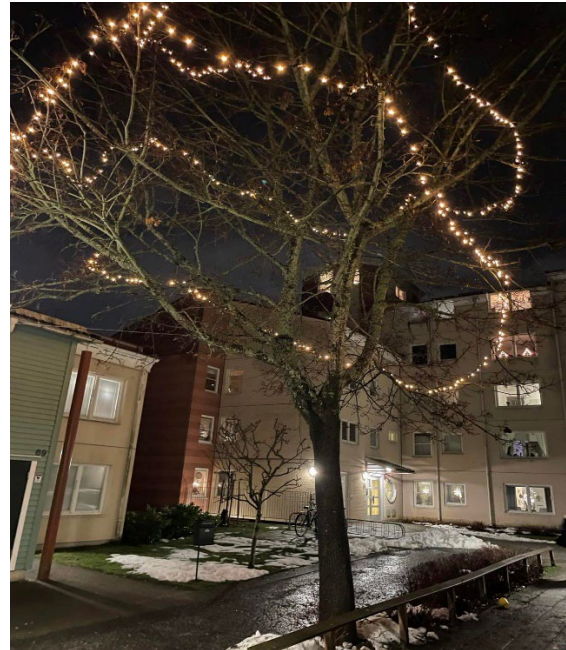


## Ombyggnation av avlopps-system på Gård 13

Renovering/utbyte av vårt avloppssystem finns i vår underhållsplan. Landåvägen L4-L8 på Gård 13 har redan behov av utbyte av vissa delar. Vi har därför tidigare lagt renovering av denna del, med start årsskiftet 2022/2023. Utförlig avisering till de boende i dessa trapphus kommer inom kort.



*Gård 13 - en sen höstkväll i november*



*Trädgårdsbelysning inne på Gård 12*

## Brf Mården tar plats i Jarlabergs Samfällighets styrelse

Under året har Brf Mården deltagit i Samfällighetens arbete, bland annat för ett gemensamt projekt för etablering av laddstolpar för elbilar. Nu har Brf Mården ökat engagemanget ytterligare med representant som vice ordförande i samfälligheten. Vi ber att få återkomma vad gäller projekten som drivs i samfälligheten längre fram.



*Utsikten från utkiksplatsen mellan fastigheterna inne på Gård 13S*



# Vad väntar Brf Mården 2023?

Brf Mårdens styrelse följer den förvaltnings- och underhållsplan som finns fastslagen. Nedanstående ämnen vill vi lyfta till föreningens medlemmar inför 2023:

## Lås på sopnedkast i gaturummet

Vi kommer att installera batteridrivna lås på våra sopnedkast som finns i markplan för båda gårdarna. Detta för att våra barn som leker i området inte av misstag ska kunna öppna luckorna, dessutom kommer obehöriga inte ska kunna nyttja sopnedkasten. Våra kodbrickor till portar och tvättstugor kommer att fungera i dessa lås.

## Ny, fräsch övernattningslägenhet under produktion

Övernattningslägenheten på Landåvägen 57 kommer att flyttas till styrelsens lokal, plan -1 på Landåvägen 8. Resultatet kommer bli ny, uppgraderad övernattningslägenhet och styrelsen övertar den gamla övernattningslägenheten på L57. Håll utkik i bokningssystemet – snart finns fräsch lägenhet för dina vänner/släkt/gäster att övernatta i. Styrelsen meddelar när flytten är klar, någon gång under kvartal 1, 2023.

## Ombyggnation av lägenheter på markplan Landåvägen 77

Ombyggnation av lägenheterna/lokalerna i markplan på Landåvägen 77 kommer att genomföras, start kvartal 1. Nacka Kommun (som äger lokalerna) renoverar dessa lägenheter som efter ombyggnation kommer att säljas.

## Planerade men ej ännu upphandlade projekt

Vi planerar att låta måla om alla trapphus (konstverken i entréerna exkluderade). Det är även dags för oss att göra OVK-kontroll (obligatorisk ventilationskontroll). Syftet är att få en

lägesrapport av inomhusklimatet och att ventilationssystemen fungerar. Vidare så planerar vi att påbörja en stamspolning av avloppen. Detta är en "mindre" underhållsåtgärd, inte att förväxla med ett stambyte.

## Ekonomiskt läge ger en avgiftshöjning från 1 januari 2023

Brf Mården har förhållandevis god ekonomi (under året har vi exempelvis fått besked om trippel A-ranking) och styrelsen är mån om att bibehålla detta läge, nu när Sverige gått in i en tuffare ekonomisk period och föreningen står inför stora investeringar (långsiktig drift- och underhåll).

Vi har fått avisering om 10% höjning av våra värme- och vattenkostnader (Fortum, Stockholm Exergi och Nacka Vatten) och kommer under kvartal 1, 2023 få högre räntekostnader. Sammanfattningsvis så har detta (ökade driftskostnader, framtida högre räntekostnader men en fortsatt medveten strategi om att behålla en bra ekonomi för föreningen) gjort att styrelsen fattat beslut om att höja avgifterna med 10% fr o m 1 januari 2023 (senaste skedde detta 2019). Hyran av övernattningslägenhet höjs från 300 till 400 kronor, extra förråd höjs med 10%.

Samlingslokalens hyra kvarstår dock och det är inte aktuellt att ta ut avgift för tvättstuga eller bastu.

Styrelsen vill säkerställa att vi fortsatt kan följa vår underhållsplan och bibehålla vårt goda ekonomiska läge. Vi amorterar bra på våra lån, har ett godkänt sparande och även om vi redan har gjort stora underhållsåtgärder i vårt fastighetsbestånd (ex utbyte av tak), så har vi behov av att skapa kapital för framtida investeringar. Med denna avgiftshöjning så kan vi möta 2023 års kostnadsökningar utan att äventyra nödvändigt underhåll av fastigheterna.

*God Jul och Gott Nytt År önskas alla medlemmar i Brf Mården*