

December 2023



Informationsbladet Läskapperet

Dränering D-husen (M88 – 142)

I skrivandes stund färdigställs de sista markarbetena och sen är projekt dränering avslutat. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla boende i D-längan för ert tålamod, vi förstår att det i stunder varit kämpigt. Dräneringen var en nödvändig renovering då den tekniska livslängden var uppnådd samt att det är en värdehöjande åtgärd för vår fastighet.

BRF Läskapperet 60 år

I augusti genomförde vi en trevlig 60-årsfest. Styrelsen välkomnar engagemang från medlemmar som vill genomföra gemensamhetsaktiviteter. Kontakta gärna Styrelsen.

Information från Grannsamverkan

Med många som eventuellt är borta under jul och nyår så kommer här några enkla tips för att försvåra för tjuvar:

- Se över era inbrottsskydd uppmanas att göra det, t ex. skaffa extra lås till fönster, brytskydd vid dörrar, galler för fönster, bättre spanjoletter med ordentliga hakar som håller fast i karmen och eventuellt skaffa larm
 - Kom ihåg att meddela grannar om ni reser bort
 - Hjälp varandra att hålla uppfarter skottade så inte nyfallen snö ligger orörd
 - Ha belysning på timer
 - Visa personer ni inte känner igen att ni har uppmärksammat deras närvaro
 - Töm varandras brevlådor
 - Ställ ut varandras sopkärl
- Påminn och hjälp varandra så vi kan hålla oss utanför riskzonen för oinbjudna gäster

Pågående arbeten i styrelsen

Detta är några exempel på vad styrelsen arbetar med just nu:

- Post- och telestyrelsen (PTS) har tagit fram nya föreskrifter för postutdelning. I den lyfts bland annat fram att vid utdelning av post får inte arbetsmiljön eller trafiksäkerheten vara ett varaktigt hinder. Detta kommer att påverka boende i **B** och **D**-längorna och Styrelsen har en pågående kommunikation med PostNord. Föreningen kommer vara tvungna att sätta upp Fastighetsboxar i stället för de enskilda brevlådor som medlemmarna har i dag. Styrelsen kommer att tillsammans med PostNord kalla till informationsmöte i början av 2024.

- Byta av teknisk förvaltare till NABO från och med 1/1 2024. NABO kommer att dela ut information till alla medlemmar.
- Budget och föreningens ekonomi.
- Nya regler kring bostadsnära insamling av förpackningar.
- Styrelsen fortsätter att hålla öppet hus innan våra styrelsemöten. 18-18:30 är alla välkomna till Panncentralen för att ta upp funderingar, frågor eller bara säga hej.

Avgiften höjs med 15 % den 1 januari 2024

Styrelsen har beslutat att höja månadsavgiften med 15 % från och med den 1 januari 2024.

Bakgrunden är kraftigt ökade kostnader för föreningen där bland annat fjärrvärmen blir 12 % dyrare (motsv ca 200 000 kr), vatten 25 % dyrare (motsv ca 70 000 kr), tomträttsavgälden 30 % dyrare (motsv ca 160 000 kr) samt räntekostnaderna 80 % dyrare (motsv ca 700 000 kr).

En bostadsrättsförenings ekonomi kan beskrivas genom fyra ekonomiska nyckeltal:

- Underhållsbehov (genomsnittlig underhållskostnad per kvm och år)
- Sparande till framtida underhåll (överskottet per kvm och år, ska täcka kostnaden ovan)
- Skuldsättning (föreningens lån per kvm)
- Räntekänslighet (hur många procent måste föreningens avgifter öka om räntan på lånen ökar)

För Läskapperet är flera av dessa nyckeltal bra, men sparande till framtida underhåll är alltför lågt givet underhållsbehovet. Om utfallet 2024 blir precis enligt budget blir sparandet till framtida underhåll 87 kr / kvm medan underhållsbehovet är ca 280 kr / kvm. Det betyder att vi långsiktigt inte har råd att underhålla fastigheterna varefter komponenter slits ner.

Eftersom föreningen sammanlagt har 9 803 kvm boyta innebär det att ca 1.9 MSEK saknas varje år ($9803 \text{ kvm} * (280 \text{ kr/kvm} - 87 \text{ kr/kvm}) = 1\,891\,979 \text{ kr}$). Den här underhållsskulden påverkar oss inte på kort sikt och vi har goda möjligheter att utöka våra lån till kommande renoveringar för att byta komponenter i tid och genomföra förbättringar. Men på lång sikt innebär obalansen att vi antingen kommer vara så högt belånade att banken inte vill ge oss mer lån (med skyhöga räntekostnader som följd), eller att vi väljer att inte renovera vartefter komponenter slits ut (med fastighetens förfall som följd).

Inget av de här alternativen är något som styrelsen önskar. Styrelsen vill istället öka sparandet till framtida underhåll och ha en förening i balans. För att höja sparandet har styrelsen i huvudsak två medel till hands: att höja medlemsavgifterna samt att sänka kostnaderna. Båda åtgärderna påverkar sparandet positivt.

De närmaste åren kommer vi att behöva byta ut de kulvertar och undercentraler som transporterar vatten och värme från Panncentralen till respektive länga. I och med det arbetet kommer vi att få ett modernt och uppkopplat värmesystem som medger optimering av inomhustemperatur med sänkta

kostnader som följd. Det är ett av de sätt som styrelsen aktivt arbetar med att sänka föreningens kostnader. Även medlemmarna kan hjälpa till med att sänka kostnaderna, till exempel genom att sänka inomhustemperaturen när man reser bort. Under december 2022 betalade vi 272 369 kr till Stockholm Exergi för fjärrvärme, det motsvarar cirka 2 900 kr per radhus. Om man reser bort en vecka under december och sänker temperaturen 8 grader sparar man ca 300 kr åt föreningen (och sig själv). Om 20 hushåll gör likadant sparar vi 6 000 kr, många bäckar små...

Tips på andra värmebesparande åtgärder

- Inventera tätningslisterna runt era dörrar och fönster
- Se till att tvätt – och diskmaskin är fyllda innan du sätter igång dem.
- Ställ inte tunga möbler framför element, det försämrar deras effektivitet.
- Duscha snabbt istället för att bada. Mycket fukt i inomhusluften försämrar även självdraget.
- Vädra smart genom korsdrag en kort stund.

Tveka inte att höra av er om ni har några frågor, antingen till styrelsen eller direkt till ekonomiansvarig: kristoffer.wanglund.laskpapperet@gmail.com

Informationsmöte med fokus på ekonomi

För att få möjlighet att få svar på funderingar och frågor kommer styrelsen att kalla till ett infomöte den 16 januari 2024 kl 19, BRF Sturebys föreningslokal. Separat inbjudan kommer.

Sophämningsavgiften höjs till 130 kr per månad

Sophämningsavgiften för A- och B-husen, som har sophämtning i föreningens regi, höjs till 130 kr per månad från och med januari 2024.

Medlemsavgiften till HSB höjs till 160 kr per år

HSB höjer medlemsavgiften från 150 kr till 160 kr per år från och med 1/1 2024. Detta debiteras som vanligt via avgiften till föreningen.

Snöröjning

Som varje år i Läskapperets vinternummer kommer här lite allmän information om hur föreningen hanterar snöröjningen. Föreningen står för snöröjning och halkbekämpning för infarterna till A-husen (Mölnbalsbacken 2-76) och B-husen inkl. garage (Götaforsvägen 29-47).

Samtliga (dvs. hos alla boende i Brf) entréer och i förekommande fall biluppställningsplatser är dock de boendes eget ansvar. Det är viktigt att vi alla tänker speciellt på äldre och bortresta grannar när snön vräker ner och hjälps åt med snöskottningen.

Bra om vi även alla kan hjälpas åt att hålla våra brunnar fria från löv och annat som kan täppa till under höst och vinter.

När det gäller mark och ansvarsområden som tillhör Stockholm Stads så har de en app, "Tyck Till", där går det snabbt och enkelt att göra felanmälan om bland annat snöröjning.

Brandsäkerhet inte minst inför jul

Så här inför jul uppmanar styrelsen alla boende att tänka på brandriskerna. Våra radhus är byggda enligt de brandsäkerhetsregler som gällde då de uppfördes. Detta innebär en ofullständig brandsektionering. Det är enbart länga A2 på höjden som har en bättre brandsektionering efter den brand som inträffade i slutet av 80-talet. Det otäcka med bränderna som drabbar den här typen av bebyggelse är att brandförloppet ofta blir explosivt. Brandgasen sprider sig blixtnabbt mellan radhusen som inte har avskiljande mellanväggar upp till yttertaket. Oftast står inte en radhuslänga att rädda när väl branden fått fäste. Alla känner säkert till de råd som brukar ges för att förhindra bränder, information finns på hemsidan under Trygghet och Trivsel, men det tål att upprepas:

- Tala med barnen om brandrisker och se till att de inte hanterar tändstickor eller levande ljus utan uppsikt
- Förvara aldrig brandfarliga vätskor, såsom bensin, i hem eller garage
- Elinstallationer skall utföras av behörig elektriker. Julbelysning, såsom elektriska julstjärnor, bör inte hänga alldeles intill gardiner
- Släck julbelysning när huset lämnas under en längre tid
- Var försiktig med levande ljus - Påminn också gärna varandra om att släcka levande ljus innan ni lämnar huset
- Kontrollera brandvarnarens funktion
- Styrelsens råd är att skaffa minst en 6-kilos pulversläckare. Med den kan man klara den lilla branden och spara tid innan räddningstjänsten kommer fram. Glöm inte att kontrollera släckarens funktion varje år
- Skaffa gärna en brandfilt
- Titta gärna på Brandskyddsförningens hemsida och deras tips:
<https://www.brandskyddsforeningen.se/brandsakerhet-i-hemmet/hemma/> I samband med nyårsfirande uppmanar styrelsen alla att även vara försiktiga med eventuella fyrverkerier, både med tanke på brandfaran och med tanke på grannar och deras husdjur.

Renoveringar

Boende ska enligt stadgarna fråga styrelsen om hur den ställer sig till större ändringar i bostaden. Dessa får utföras först sedan styrelsen lämnat sitt tillstånd. Skicka en beskrivning och skiss på vad du tänker göra i god tid till fastighetsansvariga i styrelsen så får du ett besked. Styrelsen meddelar om du behöver komplettera med mer information. Vid renovering av bostaden måste man ha styrelsens godkännande vid flytt av väggar och omdragning av el- och VVS ledningar, stammar etc. Samtliga arbeten skall vara fackmannamässigt utförda. För renovering av våtutrymmen ska endast entreprenör med våtrumsbehörighet anlitas.

Våra fastigheter är kulturhistoriskt klassade så som ägare och förvaltare av en kulturhistoriskt värdefull byggnad bör man tänka på följande:

- Att större till- och påbyggnader undviks
- Att husets ursprungliga fasad- och takmaterial bibehålls och att tilläggsisoleringar undviks
- Att husets ursprungliga detaljutformning med fönster, portar, balkonger, fasadutsmyckningar m.m. bibehålls
- Att husets ursprungliga färgsättning bibehålls

- Att byggnaden underhålls kontinuerligt med metoder och material som är anpassade till husets ursprungliga utformning, särdrag och byggnadsteknik
- Att ursprungliga planlösningar bibehålls och att eventuell kulturhistoriskt värdefull inredning bevaras
- Att tidstypisk markplanering och växtlighet bevaras

Mer information om renoveringar går att läsa på föreningens hemsida
www.hsb.se/stockholm/brf/laskapperet/

Webbsida och information

Föreningen har en egen webbsida www.brflaskapperet.se. Den innehåller mycket information såsom kontaktuppgifter till styrelsen, k-märkta hus, stadgar, regler vid egna installationer, ändringar i bostaden och badrumsrenovering/stambyte, felanmälan mm.

Även det här infobladet Läskapperet och stämmoprotokoll finns att hitta under Informationsblad resp. Viktiga dokument. Sidan uppdateras kontinuerlig.

Välkommen alla nya medlemmar

Styrelsen vill passa på att hälsa alla nya medlemmar välkomna till BRF Läskapperet!

Styrelsen önskar alla medlemmar en riktigt

GOD JUL OCH GOTT NYTT ÅR !

Kontakta oss!

Styrelsens sammansättning efter konstituerande möte 2023-06-01:

Ordförande	Patric Sundell Götaforsvägen 31	070-100 70 07 patric@brflaskpapperet.se
Sekreterare, fastighet, info, hemsida, mejllista, GDPR	Carolina Mårtens Mölnålsbacken 58	073-985 37 49 carolinam@brflaskpapperet.se
Ekonomiansvari, fastighet	Kristoffer Wånglund Mölnålsbacken 94	073-501 07 78 kristoffer.wanglund@brflaskpapperet.se
Fastighet, grannsamverkan.	Alexandra Åkesson Mölnålsbacken 66	073-363 20 05 Alexandra@brflaskpapperet.se
Vice ordförande, fastighet, information, trivsel	Virpi Törnroth Mölnålsbacken 60	070-665 09 90 Virpi@brflaskpapperet.se
Fastighet	Alexander Dimitriou Mölnålsbacken 88	073-647 32 32 Alexander@brflaskpapperet.se
	Marinko Vojnic Hajduk Mölnålsbacken 142	
HSB:s representant	Martin Aderstedt	martin@aderstedt.se