

Vi i Bandhagen

I DETTA NUMMER:

**Så ser vår brf
ut – i siffror**

**Skön nyhet
för manglare**

**Låt den rätte komma
in – ingen annan**



BEHÖVER DU HJÄLP ELLER UNDRAR NÅGOT?

Har du funderingar kring något som rör din lägenhet eller vår förening finns det olika sätt att komma i kontakt med rätt person. Oftast är det inte bäst att vända sig till styrelsen. Här nedan finns en liten guide för vem man bör kontakta vid olika ärenden.

Gäller ditt ärende...

Kö till parkeringsplats, hyra ut lägenhet i andrahand, ventilation och liknande frågor.
Kontakta:

HSB SERVICECENTER

010 442 11 00
service.stockholm@hsb.se

Uthyrning av festlokalen, cykelförråd, odlingslådor, barnvagnsutrymmen, vindsförråd, grillplatser etc.
Kontakta:

FASTIGHETSSKÖTARNA

08 647 88 99
fastighetsskotare@brfbandhagen.se

Förslag till kvartersmötena, idéer till förbättringar, ekonomin i brf:en och liknande.
Kontakta:

STYRELSEN

styrelse@brfbandhagen.se

ORDFÖRANDEN HAR ORDET

Hej!

Nu går vi mot juletider och jag hoppas att ni får möjlighet att spendera lite tid med nära och kära under ledigheten.

Jag ser att det är en hel del ljus och andra dekorationer som kommit upp både på dörrar och i fönster, nu håller vi tummarna för lite snö också så vi får en riktigt fin jul!

Precis som vi talade om på vår extrastämma i våras så kommer vi också att höja våra avgifter med 2% den 1:a januari 2019, detta sker som en del i att finansiera de lån föreningen kommer behöva ta under året för fönsterbytet.

Som ni ser av de ekonomiska jämförelsetal som presenteras lite längre ned så ligger vi trots detta ganska bra till jämfört med andra föreningar, speciellt om man betänker att vi när detta är klart har genomfört väldigt stora underhåll i våra byggnader.

Projektet Renovering av avloppsledningar har under veckan påbörjat sitt arbete på Kallforsvägen samtidigt som arbetet på Fågelstavägen lider mot sitt slut med besiktningar etc.

I samband med detta gick det ut information till boende och hyresgäster med garage med väldigt kort varsel. Detta har vi lyft med projektet och vi kommer att fortsätta verka för att alla projekt skall följa vår informationspolicy så att ni som boende kan planera bättre i händelse av att ni påverkas av dessa arbeten. Med det sagt är vår förhoppning att detta arbete skall kunna genomföras med så liten påverkan som möjligt och vår erfarenhet från tidigare byggnader är att det trots omfattande ingrepp i fastigheterna har gått ganska bra.

Jag vill också passa på att nämna att vi i styrelsen kontinuerligt arbetar för att förbättra vårt eget arbete, vi har bland annat tagit in hjälp via HSB för att få utökat stöd kring allt ifrån styrelsemöten, arbetsordning och rutiner till hur vi driver våra projekt.

Ha nu en riktigt god jul och ett gott nytt år!

Leo Sandström, ordförande HSB Brf Bandhagen

Kurs i brandskydd

Styrelsen har köpt en utbildning om hur brandskyddet hanteras i en BRF. Detta för att höja kompetens och kunna ta bättre beslut gällande brandskyddsarbete som vi är ålagda att följa.

Även våra medlemmar kan ta del av en gratis utbildning som brandskyddsforeningen erbjuder. Kika gärna på utbildningen! Här är länken: www.brandskyddsforeningen.se/sakra-hemmet/

ANTECKNINGAR FRÅN KVARTERSMÖTET

Den 17 oktober var det kvartersmöte och ett 40-tal boende deltog. Styrelsen redogjorde för läget inom ett antal fastighetstekniska områden.

- * Termostatbytet genomförs i syfte att få ett bättre inomhusklimat och på sikt lägre energikostnader. Om man fortfarande upplever problem med att reglera värmen är man välkommen att kontakta styrelsen som tar frågan vidare med entreprenören.
- * Nästa etapp i avloppsrenoveringen blir nedre Kallforsvägen. Styrelsen diskuterar ett arbetsschema för projektet för att inte störa personer som arbetar natt och sover dagtid.
- * Gällande fönsterbytet har nya offerter tagits in eftersom de första anbudena låg för högt i pris. Arbetet med att anlita en entreprenör pågår och kravspecifikationen är densamma som tidigare. Föreningen har en policy att entreprenörer ska informera om viktiga åtgärder och avvikelser i god tid innan ett arbete påbörjas, så också i detta fall.
- * Om den nya tvättstugebokningen inte fungerar ska man göra felanmälan hos fastighetssköterna. Nycklarna till tvättstugan kommer att finnas kvar till dess att systemet är felfritt. Det är också viktigt att man visar respekt mot sina grannar och städar ordentligt efter sitt tvättpass.
- * Föreningen har sedan en tid bytt städfirma. Den nya firmen har kollektivavtal med Byggnads och använder miljömärkta produkter. De kommer att städa trapphusen en gång per vecka och tvättstugorna kommer att grovstädas fyra gånger per år. Även korridorerna i källaren kommer att städas. Alla som har synpunkter på städning eller utebliven städning kan höra av sig till styrelsen.
- * Styrelsen uppmuntrar slutligen sociala aktiviteter på initiativ från boende. Förslag kan vara: Luciafirande, boule, klädbytardagar, gemensam skidåkning för barn, bokbyte, bokcirklar m.m.
De medlemmar som vill anordna något är välkomna att höra av sig till styrelsen med information om vad man vill anordna och om man till exempel vill låna lokal. Styrelsen kommer inte att driva dessa frågor, utan det får medlemmar göra, men styrelsen kommer att stödja bra initiativ.

Kom ihåg att stänga porten – släpp inte in obehöriga

Under hösten har föreningen drabbats av att utomstående tagit sig in i några av våra fastigheter – i trapphus, källare och vindar. Kallforsvägen (mot Skebokvarnsvägen) och höghuset i centrum är särskilt utsatta. Det är personer som inte tillhör vår förening som tar sig in och övernattar.

Föreningen ser mycket allvarligt på detta då dessa personer utsätter sina grannar för obehag. Vi ber er vara uppmärksamma och alltid se till att porten går i lås när du går in eller ut.

Vi ber er också att inte släppa in personer som inte bor i huset. Om personen påstår det ber ni dem att använda sin egen blipp eller nyckel.

Alla portar inom HSB Bandhagen är låsta dygnet runt. Om du av någon anledning behöver ställa upp porten se då till att du stänger den då du är klar med ditt ärende. Samma regler gäller samtliga dörrar i alla fastigheter.



Info om mangelrummen

Efter att ha lyssnat på medlemmar som framfört synpunkter på svårigheten med att hinna mangla och stryka sin tvätt efter avslutat pass så har föreningen beslutat att mangelrummen skall läggas utanför bokningssystemet. Då följer vi samma modell som föreningen tillämpat tidigare. Däremot kommer du kunna använda blippen som dörröppnare. Det betyder då att din tvättid blir 3+1 timme plus den tid du själv önskar i mangelrummet.

Ni har tyckt till!

Varje hushåll fick i höstas en enkät i brevlådan som vi nu fått svar på. Syftet var att eventuellt förbättra och justera bokningssystemet i tvättstugorna. Vi ska sammanställa svaren. I nästa nummer av Vi i Bandhagen berättar vi mer om vad vi kommit fram till.

Ny städfirma – här är dagarna de städar i ditt trapphus

Vi har anlitat en ny städfirma som kommer att städa våra gemensamma utrymmen varje vecka. Städsschemat ser ut som följer:

Måndagar: Kallforsvägen
Tisdagar: Fågelstavägen
Onsdagar: Mosstenabacken samt
Bandhagsplan

De kommer att städa källargångarna nu i december samt tvättstugorna i januari.

Var rädd om våra fastighetsskötare

Det finns medlemmar som tyvärr lämnar möbler och andra otympliga föremål i källargångar och uppe på vindar. På bilden ses två soffor som någon lämnat i en gång på vinden i höghuset.

Den som gör detta utsätter alla boende för fara vid nödsituationer exempelvis vid brand då räddningspersonal inte kan komma fram. Det är elva trappor ned till Bandhagsplan. Det är inte fastighetsskötarnas ansvar att bära ned möbler från vinden eller upp ur källarna. Alla medlemmar har ansvar att ta hand om sin egendom.



Varning för farlig kurva

Flera medlemmar har uppmärksammat att bilar kör fort och oaksamt vid övergångsstället i kurvan ut ur Bandhagen, strax innan Skebokvarnsvägen tar vid. Eftersom det här bland annat är många barns väg till skolan är det minst sagt oroväckande. Vi som förening kan inte göra något åt hastighetsbegränsningarna eller eventuell skyltning – men vi uppmanar medlemmar att höra av sig till Stockholm stads trafikkontor med synpunkter kring det här. Deras mejl är trafikkontoret@stockholm.se och telefon 08-508 27 200.

The winter is coming...

Så glöm inte att ta in din cykel i cykelförrådet, ta in barnens kvarglömda leksaker och andra föremål som kan skadas av snöplogen. Föreningen kommer att ställa ut snöskyfflar vid portarna så du kan hjälpa till att skotta framför din egen port om våra två fastighetsskötare och deras hjälpare får svårt att hinna med. Om alla hjälps åt blir jobbet lättare.

HSB BRF BANDHAGEN I SIFFROR

Du bor i en bostadsrättsförening med god ekonomi! För att visa det kommer här några nyckeltal från budgeten inför 2019 – satta i förhållande till andra bostadsrättsföreningar inom HSB. Vår förenings nyckeltal står sig mycket bra inför 2019 där byte av våra fönster ingår.



215

Enligt budget sparar föreningen **215 kr/kvm** till framtida underhåll. Genomsnittet för andra föreningar som HSB Stockholm förvaltar är 225 kr/kvm (2017).

Högt eller lågt sparande?

Högt: 251 kr/kvm

Normalt: 171–250 kr/kvm

Lågt till måttligt: 101–170 kr/kvm

Lågt: 100 kr/kvm

Föreningens skuldsättning per kvadratmeter är **4.070kr** enligt budgetförslaget (inkl nytt lån på 25mkr för fönsterrenoveringen).

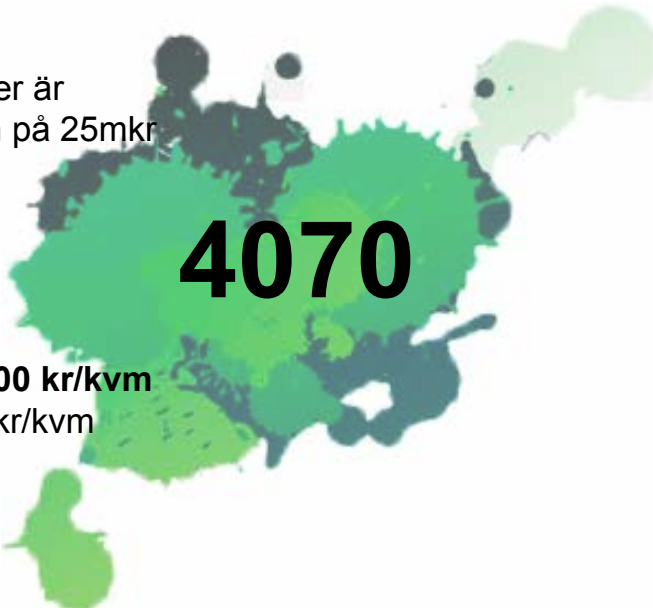
Bra eller mindre bra?

Låg skuldsättning: 3 000 kr/kvm

Låg till måttlig skuldsättning: 3 000–6 000 kr/kvm

Måttlig till hög skuldsättning: 6 000–9 000 kr/kvm

Hög skuldsättning: 9 000 kr/kvm



4070

Föreningens räntekänslighet är **7** enligt budgetförslaget (mao inkl nytt lån på 25mkr)



7

Bra eller mindre bra?

Lågt: 5

Normalt: 5–10

Högt: 10–15

Väldigt högt: 15

Välkommen till Bandhagens seniorklubb!

Du som är 55+ och medlem i brf HSB Bandhagen är varmt välkommen till vår förening som även har medlemmar från bostadsrättsföreningarna Snickaren, Timmermannen och Muraren på Trollesundsvägen i Bandhagen. Vi träffas en onsdag i månaden under höst- och vårtermin vanligtvis kl 13.00 och umgås en stund vid en kopp kaffe/te med dopp. Vi har lotteri och ibland även underhållning. Kom gärna till något av våra möten så får du veta mer innan du bestämmer dig för om detta är något för dig eller kontakta Veikko Melakari, tel 0730700770, e-post bv.mella@telia.com eller Agneta Stavheim-Nilsson 0706493735, e-post agneta.stavheim@gmail.com.

Datum för möten våren 2019: 30 januari, 27 februari, 27 mars (årsmöte) och 24 april (vårfest).

Klockslag: 13.00 om inte annat meddelats. **Adress:** Trollesundsvägen 41, hiss finns.

Varmt välkommen!

Styrelsen genom

Veikko Melakari, ordförande



*God jul och
gott nytt år!*

Önskar styrelsen