

TRE VIKTIGA BESLUT

Styrelsen fattade vid sitt senaste sammanträde den 13 november tre viktiga beslut nämligen att:

1. Genomföra insatshöjningen i enlighet med föreningsstämmans tidigare fattade beslut, som nu godkänts av Hyresnämnden.
2. Föreslå medlemmarna att riva upp det tidigare fattade beslutet om relining och istället genomföra ett stambyte.
3. Höja den totala månadsavgiften fr.o.m. den 1 januari 2014 med 15 %

Hyresnämnden godkände beslut om insatshöjning

Den 28 oktober hölls förhandlingar i Hyresnämnden angående den av föreningsstämman tidigare beslutade höjning av insatsen med 90 miljoner kronor. Den 11 november kom utslaget och Hyresnämnden godkände beslutet, vilket innebär att samtliga medlemmar tillsammans ska betala in 90 miljoner kronor att användas som amortering på det lån som tagits upp för köpet av våra fem tomter. Som vi tidigare informerat om betalar varje medlem ett belopp som är baserat på lägenhetens procentuella andelstal. Betalningen kommer, som vi också tidigare informerat om, att läggas på januari månads avgift och ska alltså vara betald senast den sista december 2013.

Vi har nu förhandlat färdigt med de banker som lämnat offert på lån till föreningen. Den bank, som vi efter prövning valt är Swedbank. Efter individuell kreditprövning kommer intresserade medlemmar i föreningen att erhålla ett, enligt uppgift, förmånligt erbjudande, om du/ni vill gå vidare med Swedbank. Du som är intresserad kan direkt kontakta Hanna Blom, på 08 585 980 44 eller Snezana (Sanna) Salic Serbula på 08 585 980 42. Bägge finns på Swedbanks kontor i Frösunda och är väl insatta i processen gällande kapitaltillskottet.

Styrelsen har också tidigarte ställt i utsikt för den som ev skulle få svårt med lån, att skriva revers, med lägenheten som pan och betala kostnaden via månadsavgiften. Detta kan dock bara göras i undantagsfall för ett

mindre antal av medlemmarna. Kontakta styrelsen på vår mejladress så tar vi kontakt med dig.

Styrelsen föreslår stambyte

Tidigare har föreningen vid en extra föreningsstämma hösten 2011 fattat beslut om relining av avlopps- och tappvattenstammar. Vid styrelsemötet den 13 nov beslutade styrelsen enhälligt att föreslå medlemmarna, att ändra detta beslut till ett stambyte, som också inkluderar renovering av alla badrum. Vi kommer därför att kalla till informationsmöte och extra föreningsstämma kring detta i jan/feb. Om allt går som vi tänkt startar projektet i aug/sep 2014.

Beslutet har vuxit fram efter att vi i samarbete med vår projektledare HSB-Konsult diskuterat frågan ingående. Några av skälen är följande:

1. **Långsiktighet.** Vi anser att ett stambyte ger en längre hållbarhet eftersom det är en beprövad metod.
2. **Nya badrum.** Vi får en möjlighet att få en enhetlig minimistandard, framförallt i badrummen om vi lägger in den kostnaden i stambytet. Samtidigt säkerställer vi också att alla föreningens badrum får en säker fuktspärr. Det kommer dock att finnas möjligheter till individuella val inom standard. Den som vill göra något utöver det som erbjuds får betala extrakostnaden själv men ombyggnaden kan genomföras inom ramen för stambytet.
3. **Ovisshet kring ny metod.** Relining av tappvatten är en ny metod, som inte slagit igenom ännu och som vi inte vet mycket om när det gäller de långsiktiga verkningarna. Kommer de kemikalier som används att fällas ut inom X antal år kan vi bli tvingade att göra om processen.
4. **Hälsorisker.** Hur påverkar de kemikalier man använder kvalitén på vårt dricksvatten.
5. **Ekonomiska risker.** Det enda företag som idag erbjuder relining av tappvattenstammar är relativt litet. Omsättning på 10-13 miljoner kr.
6. **Värdebestående.** När vi talat med banker har de rakt ut sagt att det är lättare att låna pengar om fastigheten är stambytt jämfört med reling och mäklare säger generellt att prisbilden generellt är bättre på stambytta fastigheter.

Tyvärar har ett stambyte inte enbart fördelar utan också konsekvenser:

1. **Dyrare.** Eftersom ett stambyte i sig självt är mer omfattande än en reling blir initialkostnaden högre. Dessutom innebär en badrumsrenovering en extra kostnad på ca 35-40 miljoner kronor.
2. **Olägenheter.** Ett stambyte tar lång tid 6-8 veckor, per stam och 2,5-3,0 år för hela föreningen. Under viss tid kommer inte kök eller badrum att kunna användas.

- 3. Nytt godkännande. Beslutet om badrumsrenovering måste godkännas i Hyresnämnden om inte 100 % av medlemmarna ställer sig bakom förslaget.**

Vi kommer i god tid före vårt informationsmöte att skicka ut en bred information, så att alla får en möjlighet att läsa in sig. Vid mötet kommer också våra konsulter att delta för att svara mer ingående på de frågor ni säkert kommer att ha.

Månadsavgiften höjs med 15 %

Styrelsen har beslutat om en höjning av månadsavgiften med 15 % fr.o.m. den 1 januari 2014. Eftersom vår avgift är uppdelad i en avgift samt ett bränsletillägg och eftersom höjningen bara blir på avgiften så kommer denna att höjas med 21,5 % men den totala höjningen blir ca 15 %. Höjningen görs för att täcka räntor och amorteringar på lån som måste tas upp för tomtköp, stam- och takrenovering (se information längre ned). Om inget oförutsett inträffar ska höjningen räcka för 2014 men vi vill redan nu flagga för en höjning med 10-15 % i januari 2015. Vi vill i sammanhanget tydliggöra att detta ligger i paritet med de siffror som redovisades i samband med den ekonomiska informationen kring tomtköpet.

Takrenovering

Styrelsen har beslutat att renovera taken på samtliga hus, en säkerhetsfråga för oss alla. Upphandling av projektledare har påbörjats och tidsplanen är att kunna starta arbetet under våren 2014. Beräknad kostnad 15-20 miljoner kronor.

Yttre miljö

Lekplatserna kommer före årsskiftet att besiktigas av en certifierad besiktningsman för att säkerställa att de håller EU-standard.

Övrigt

Vi har återigen haft ett inbrott i föreningen. Någon eller några har tagit sig in via balkongen på bottenvåningen. Enligt polisen är det vanligaste sättet inbrotten görs att just gå in via balkonger och altaner. Vi får alla vara uppmärksamma på personer som rör sig i området och försöka hjälpa varandra om vi ser något som ser mystiskt ut.

Det sätts upp många lappar på dörrar och anslagstavlor. Här kan vi alla hjälpa till genom att ta bort information som är tidsbunden. När tiden för ex lägenhetsvisning, vattenstopp, olika kallelser etc gått ut – ta då bort dessa.

Arbetet med föreningens nya hemsida fortgår och vi räknar med att den ska finnas uppe vid årsskiftet. Då får föreningen också en ny mejladress.

I samband med höststädningen rensade vi trapphus och källarkorridor på skräp och tomkartonger. Tyvärr tvingas vi konstatera att det återigen finns skräp och tomkartonger som någon/några lagt dit. Vi vill poängtera att brandmyndigheterna ålagt oss att det inte får finnas någonting brännbart i trapphus och källarkorridor. Vet du/ni om att du/ni lagt någonting i våra källare kan du/ni väl ta bort detta och slänga i vår miljöstation. Det är en säkerhetsfråga för oss alla.

Styrelsen

English Summary

The executive board of brf Bergshamra have at their board meeting on the 13th of Nov come to some important decisions:

- 1. The decision taken by brf Bergshamra in Nov last year has now been approved at court and the contribution from the members with 90 million SEK will now be carried out. That means that every apartment owner will pay according to the size of the apartment. This sum will be included on the monthly fee for January and should be paid latest at the 31st of December 2013.**
- 2. The board will suggest members to make a new decision on plumbing which means that we will exchange all pipes with new ones and also refurnish the bathrooms. Information about this will be sent out in January 2014 and then there will be an information meeting where this will be discussed and you will be able to ask questions. A couple of weeks after that we will have an extra apartment holders meeting in order to get a proper decision.**
- 3. The monthly fee will be raised from the 1st of January 2014 with 15 %.**

About the contribution from every member of the housing society we can offer bank contacts via Swedbank. If you are interested in such a contact you can get in touch with Hanna Blom, at 08 585 980 44 or Snezana (Sanna) Salic Serbula at 08 585 980 42.

Should you need more information about the above stated you can send an email to hsb.bergshamr@bredband.net or call Dennis Kjellin, 070 545 76 75.