

GULA BLADET

Information för boende i BRF Gula Husen i Häggvik
Nummer 3 • September • 2023 • Årgång 33



Extra föreningsstämma

Våra tak

Ekonomiska läget / avgiftsjustering



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Kontaktuppgifter

Postadress/föreningslokal: Häggviksvägen 23,
191 50 Sollentuna
gulahusen.haggvik@gmail.com

För fler kontaktuppgifter se anslag på anslags-
tavlan i trapphusen eller på vår webbplats
gulahusen.se.

Teknisk förvaltning – Renew Service AB

Fastighetsskötare, felanmälan och nyckelhantering
renewservice.se
felanmalan@renewservice.se
08-34 38 00 – vardagar 8.00–17.00.

Expedition Häggviksvägen 15
Besökstid: tisdag 15.00–16.00, onsdag 9.00–9.30.

Felanmälan vid nödsituation
08-34 38 00 – dygnet runt.
Kontaktas endast vid akuta fel som innebär fara för
person eller byggnad. Felanmälan till jour av
ärenden som inte är akut, kan komma att faktureras
anmälaren.

Hissfel anmäls till Amsler Hiss AB
08-746 80 25 – felanmälan dygnet runt.

Garage och parkering
parkering.gulahusen@gmail.com

Ekonomisk förvaltning
Brf Gula Husen i Häggvik
NABO 3602, FE 617
107 76 Stockholm
010-288 00 27 måndag–fredag 9.00–12.00
boende@nabo.se

Styrelse, revisorer, husvärdar och övriga funktionärer

Se anslag i trapphusen eller på vår webbplats
gulahusen.se.

Gula Bladet
Redaktör: Pernilla Wikström
gulahusen.haggvik@gmail.com

I redaktionsgruppen ingår även Peter Hallgren och
Veronica Concha.

Foto: DB Tak.

Omslag: Innergården vid Smedjan.
Foto: Pernilla Wikström

Ordföranden har ordet

Jag hoppas alla medlemmar haft en riktigt härlig och skön sommar och nu är redo för hösten. Vi kommer att genomföra den traditionsenliga höststädningen med den sedvanliga korvgrillningen i oktober samt att vi i början av december kommer kunna ha vårt vanliga adventskaffe med det traditionsenliga skinklotteriet. Är det någon medlem som vill hjälpa till med adventskaffet är det bara att ni hör av er till oss.



Det kommer också genomföras en extra föreningsstämma den 25 oktober. På denna stämma är tanken att vi ska behandla stadgeändringen som behandlades på ordinarie stämma i våras. Att genomföra en stadgeändring kräver godkännande från två föreningsstämmor. Under sommaren har styrelsen arbetat tillsammans med jurist från Nabo med att uppdatera stadgarna så att de har ett språkbruk enligt dagens standard. Det är inga ytterligare ändringar som är planerade. Tanken är att dessa behandlas på extra stämman och förhoppningsvis kan få slutgiltigt godkännande på ordinarie stämma i vår.

Under försommaren påbörjades arbetet med att åtgärda de åtgärder på våra tak som hade upptäckts i samband med att vi genomförde en takbesiktning under slutet av 2022. När arbetet påbörjades upptäcktes det fukt i isoleringen på flertalet ställen. Tyvärr är det så att garantitiden för vårt tidigare takarbete har gått ut så vi har inte någon garanti kvar då det visade sig vara brister i arbetet vilket gjort att fukt har trängt in och förstört isoleringen på flera ställen. Detta måste snarast åtgärdas och arbetet pågår på Häggviksvägen 15 till 17 A och B. Med anledning av detta har styrelsen beslutat att vi kommer pausa föreningens amortering för 2023 eftersom åtgärderna med taken är en väsentlig kostnad som ej var budgeterad.

Under hösten kommer det också ske ett antal nya planteringar inom området eftersom vi fortsätter med arbetet att åtgärda trädgården efter den nya kantstenen som slutfördes förra året. Det har också under sommaren skett en del målningsarbeten samt att vi har slipat golvet i föreningslokalen eftersom detta hade blivit slitet.

Under året har inflationen fortsatt och detta drabbar föreningen främst genom att räntekostnaderna ökat väsentligt samt att övriga kostnader stiger i rask takt med inflationen i samhället. Med anledning av detta så har styrelsen beslutat att föreningens avgifter för lokaler justeras upp med 5 % i samband med årsskiftet. Vi kommer också göra en justering av parkeringsavgifterna så att avgifterna är bättre avvägda mot de underhållskostnader vi kan koppla till våra parkeringsområden

Slutligen vill jag önska Er alla en trevlig höst.

Peter Hallgren

Städdag den 21 oktober

Nu är det dags för höstens städdag.

Vi startar klockan 10.00.

Samling i trapphusen där våra trapphusvärdar finns. Din trapphusvärd vet vad som behöver göras i området.

Klockan 11.30 samlas vi vid grillen där det serveras korv och bröd samt fika. Grillen kommer att stå vid boulebanan om vädret tillåter.

Välkomna önskar styrelsen



Container

Vid upprepade tillfällen har det slängts skräp på marken utanför containern vilket ger ökade kostnader för föreningen.

Enligt uppgift har containern även nyttjats som sovplats.

Om vi inte gemensamt kan komma till rätta med detta så kommer containern tyvärr behöva tas bort framöver.

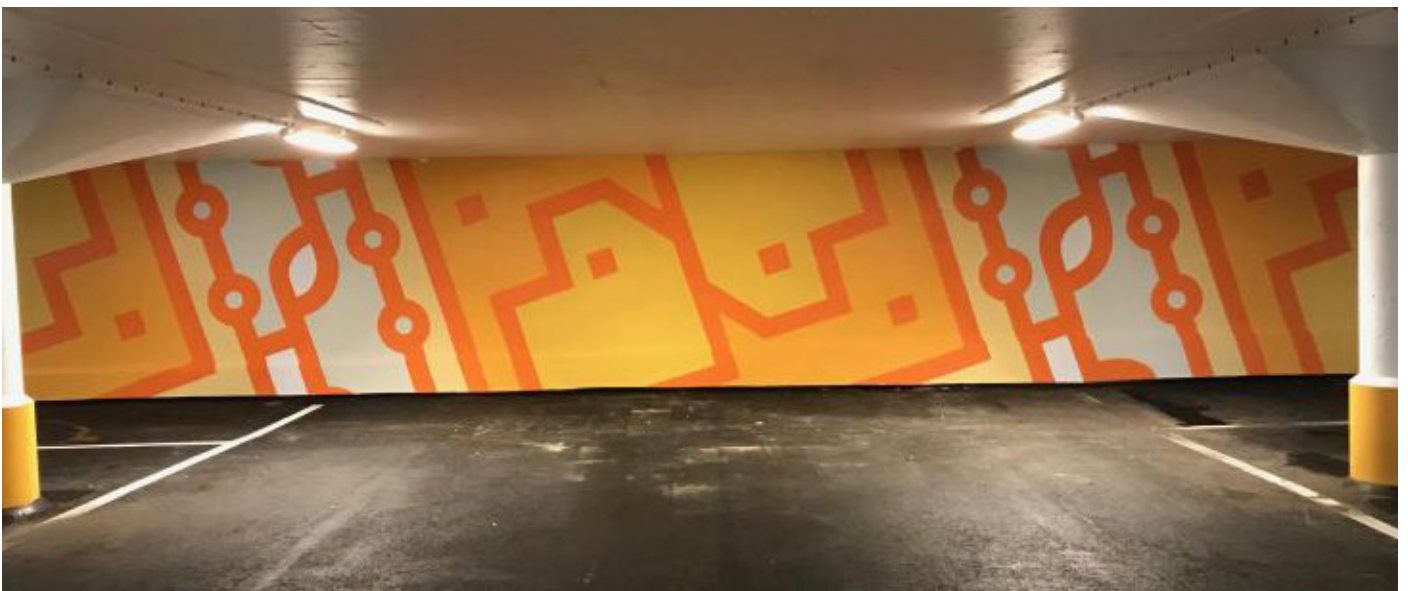
Styrelsen välkomnar förslag på hur detta kan lösas.



Slutbesiktning av gemensamma garaget

Under oktober månad kommer en slutbesiktning göras tillsammans med Riksbyggen.

I nästa nummer kommer ni kunna läsa mer om resultatet av genomgången.



Extra föreningsstämma den 25 oktober

På vårens föreningsstämma behandlades en uppdatering av föreningens stadgar med avseende på de lagändringar som kom till 2023.



Vi har därför beslutat att den 25 oktober kalla till extra föreningsstämma där vi slutgiltigt kan acceptera denna uppdatering och skicka in de nya stadgarna till bolagsverket.

Under hösten har styrelsen arbetat tillsammans med en av Nabo's jurister med att göra språkliga uppdateringar av våra stadgar så att dessa reflekterar dagens stadgar som används av andra föreningar. Det är inga förändringar på stadgarna som görs i denna process utan enbart en språklig uppdatering. Denna uppdatering av stadgarna kommer vi behandla på extra föreningsstämman så att stadgarna slutgiltigt kan godkännas på ordinarie föreningsstämma 2024.

Det ekonomiska läget

Det är nog inte en hemlighet för någon att det kämpiga samhällsekonomiska läget håller i sig. Vi fortsätter att se generella prisökningar – så kallad inflation – i ekonomin och som ett resultat av det också ökande räntor från centralbanker runt om i världen. Så även i Sverige.

När denna text skrivs har vi en inflationstakt på 6,4 % och sedan årsskiftet har Sveriges riksbank höjt styrräntan från 2,50 % till 3,75 %. Det påverkar vår ekonomi på ett antal sätt.

Förutom en allmänt högre prisnivå för drift och underhåll blir föreningens avtal uppräknade enligt index. Föreningen har också tre lån som förfaller under hösten, vilket innebär en signifikant ökning av föreningens ränteutgifter. Men allt är inte mörker.

På den positiva sidan kan vi konstatera att elpriserna hittills i år är väsentligt lägre än föregående år och att föreningen erhållit el-stöd på cirka 228 000. Som helhet ser vi dock ett fortsatt tryck med ökande kostnader för föreningen. Mot den bakgrunden har styrelsen beslutat om följande avgiftsjusteringar inför 2024.

- Avgifter för våra bostadsrätter höjs med 5 %.
- Hyror för parkering justeras enligt nedan.
 - Utomhusplats höjs med 100 kronor per månad.
 - Garageplats med 75 kronor per månad.
 - MC-plats med 50 kronor per månad.

Styrelsen har kalkylerat de kostnadsökningar som föreningen haft relaterat till parkeringarna under året och avgiften justeras för att kompensera för dessa.

Adventsfika

Söndag den 10 december är det dags för föreningens traditionella adventsfika i vår föreningslokal på Häggviksvägen 23.

Vi börjar klockan 14.00. Givetvis kommer vi även passa på att ha vårt skinklotteri denna dag.

Vi hoppas att så många som möjligt av er har möjlighet att komma!



Föreningslokalen

Föreningslokalen har fått ett litet lyft genom att stora rummets parkett har slipats så att den glänser.

Även stolarna kommer att få en uppfräschning genom professionell möbeltvätt under hösten. Mattorna har flera år på nacken och det blir nya lättare som går att flytta och rengöra betydligt enklare. Även andra textilier kommer att bytas ut så att de blir mer funktionella.

Viktigt när ni hyr lokalen att ni går igenom listan på städ-områdena så att inget missas. Det kan vara svårt att hinna åtgärda till nästa uthyrning. Det är en stor lokal att städa och är ni osäkra om ni hinner eller orkar med städningen så går det att boka en städning för cirka 1 800 kronor. Bokningen behöver normalt göras 14 dagar innan.

Lokalen kostar 500 kronor per dygn att hyra och normalt får ni taggen efter klockan 12.00 samma dag och lokalen ska vara städad och tagg återlämnad senast 12.00 dagen efter.

Depositionen är på 2 500 kronor enligt tidigare beslut. Den ska lämnas kontant eller Swish när ni får tillgång till lokalen. Om ni avbokar lokalen senare än 14 dagar så debiteras halva kostnaden.

Hoppas vi ses på adventsfikat i december och det populära "skinklotteriet".



Kalendarium

• September •

30

CONTAINER

• Oktober •

18

STYRELSEMÖTE

• Oktober •

21

STÄDDAG

• Oktober •

25

EXTRA
FÖRENINGSTÄMMA

• November •

15

STYRELSEMÖTE

• November •

25

CONTAINER

• December •

10

ADVENTSFIKA

• December •

20

STYRELSEMÖTE

Farthinder för ett säkrare område

Som alla har märkt så har det lagts ut farthinder i området, i syfte att försöka sänka hastigheten på fordon inne i området. Det har varit mycket incidenter med både cyklar och bilister och det är generellt för mycket trafik på innergårdarna.

I ett försök att sänka hastigheten i området så bestämdes det för några år sedan att våra gårdar skulle bli gångfartsområde och det sattes upp skyltar vid samtliga infarter. Tyvärr så respekteras inte detta och det är alltså för höga hastigheter genom området. **Gångfart är cirka 5-8 kilometer per timme.** De flesta bilar kör med gångfart endast genom att låta på bromsen och ingen fot på gaspedalen. Tips – titta på hastighetsmätaren nästa gång och se hur just din bil fungerar. Det är väldigt svårt att köra gångfart på tvåans växel.



Tidigare har det varit bommar i hela området för att minska biltrafik inne på gårdarna. Några blev påkörda eller annan åverkan och de byttes inte ut och idag finns endast en bom kvar uppe vid Smedjevägen 3.

Farthindren är uppsatta på strategiska ställen där det är utgångar och där det kan vara osäkert för möten mellan bilar, cyklar och gångtrafikanter. De är uppsatta av företag som är specialiserade på fartsänkande åtgärder. Samtliga är uppsatta så att det är plats vid sidan av för rollator, cykel och barnvagn att passera. Med undantag mellan garaget och Häggviksvägen 15 där det just nu ligger farthinder över hela banan. Det har tyvärr varit barn inblandade i olyckor vid övergångsstället som ligger i direkt närhet.

Det har visat sig att vissa farthinder hindrar vattenavrinning och det kommer att utvärderas till nästa säsong och justeras. Samtliga farthinder plockas in under vintern för att underlätta snöröjningen. Vi har även varit i kontakt med några av de som kör i vårt område med sjuktransporter i ambulanser. De tycker inte att våra farthinder är värre än vad som finns i andra områden och skulle de ha någon väldigt skör patient så kör de vid sidan av.

Kom ihåg att det är parkeringsförbud i hela vårt område, det är inte tillåtet att parkera utan uppsikt av bilen annat än på våra 20-minutersparkeringar. Den extra stenläggning som finns vid sidan av vägarna är inte till för att parkera på, de är till för att utryckningsfordon ska kunna passera säkert i vårt område, när vi behöver hjälp.

Var rädda om varandra och låta på gaspedalen så att vi alla tryggt kan vistas i vårt fina område.

Välkommen till Gula Husen

Vi välkomnar våra nya medlemmar:

Häggviksvägen 19
Sandra och Alexander Stålnacke

Hoppas ni ska trivas i vår förening!

Våra tak

Under förra året inspekterades våra tak av ett externt företag och då framkom ett antal brister. Efter flera förfrågningar till olika takentreprenörer gick uppdraget till DB Tak.

I samband med att de rekommenderade och akuta åtgärderna genomfördes upptäcktes det att arbetet som gjordes vid den senaste takomläggningen för cirka 10 år sedan hade brister gällande utförande.

Det har kommit in fukt i isoleringen och isoleringen är blöt. Detta måste åtgärdas inom kort och är planerat att starta på Häggviksvägen 15–17 under hösten för att sedan fortsätta under kommande år.

Tyvärr är det så att garantitiden på tidigare arbete har gått ut, vilket gör att vi inte kan få någon ersättning via garantin på det tidigare utförda arbetet.

Då det tillkommer icke budgeterade kostnader kring detta har styrelsen beslutat att den planerade amorteringen inte görs i år utan läggs på takåtgärderna. Detta för att undvika att föreningen behöver ta lån för detta arbete.

