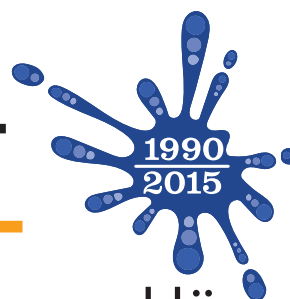


GULA BLADET



Information för boende i BRF Gula Husen, Häggvik
Nr 3, 2015 • September • Årgång 25



Kortare dagar



GULA HUSEN

Bostadsrättsföreningen Gula Husen i Häggvik

Föreningens postadress: Häggviksvägen

23 19150 Sollentuna Föreningens

mailadress:

gulahusen.haggvik@gmail.com

Föreningens hemsida:

www.gulahusen.se eller

www.gulahusen.bostadsratterna.se

Föreningens fastighetsförvaltare:

Riksbyggens Fastighetsservice: 0771-860 860

Fastighetskontoret Häggviksvägen 15,

besökstid onsdag 08.00-09.00 samt torsdag
14.00-15.00

Felanmälan dygnet runt via telefon:

Riksbyggens Fastighetsservice: 0771-860 860

Felanmälan via e-post:

Maila till fastighetsservice@riksbyggen.se

Vid nödsituation natttid eller helger ring:

Riksbyggens Fastighetsservice: 0771-860 860

Föreningens ekonomiske förvaltare:

Edsvikens Redovisningsbyrå AB, Djupdalsv. 10,

192 51 Sollentuna. Frågor angående: månads-
avgifter, inre fond, överlåtelse m m.

telefon: 070-792 75 21, mailadress:

ak.skillmo@telia.com

Föreningens styrelse samt husvärdar och övriga
funktionärer: se anslag i portarna

Gula Bladets redaktör:

Christer Lindén, Häggviksvägen 19, bv

telefon: 0708-46 86 16



Ordförande har ordet

Jag hoppas alla haft en skön sommar!

En provtvätt av våra fasader med olika metoder kommer att utföras under hösten. Resultatet av de olika tvättmetoderna utvärderas när hösten övergår i vinter. Därefter väljs metod och entreprenör. Fasadtvätten kommer att genomföras under 2016.

Vi har under tre år lagt om taken på våra hus A, B och C enligt gällande avtal med anlitaad entreprenör. Omläggningen av taket på hus D återstår enligt samma avtal. Takomläggning på hus D kommer att ske först under 2016. Vissa kompletterande plåtarbeten på taket måste genomföras. Offerter på dessa plåtarbeten har infodrats. De kompletterande plåtarbetena planeras att genomföras i samband med takläggningen.

I somras uppstod akuta problem med de 30 år gamla huvudkranarna för avstängning av värmesystemet i vart och ett av våra tolv trapphus. En del huvudkranar gick inte att stänga, andra gick inte att åter öppna efter avstängning. Risken för driftstopp bedömdes som stor. Styrelsen uppdrog åt vår entreprenör att byta huvudkranarna under sommaren, då värmen kunde vara avstängd med ett minimum av olägenhet för oss boende.

Vi har också kunnat sänka våra finansiella kostnader genom att lägga om ett av våra lån till en avsevärt förmånligare ränta.

Styrelsen arbetar med att upphandla ett nytt förvaltaravtal. Vi har möjlighet till omförhandling med Riksbyggen eller att upphandla en ny förvaltare. Som en del i styrelsens bedömningsunderlag analyseras vilken servicenivå vi vill ha från förvaltaren, avvägt mot kostnaderna för servicen.

Vidar Skytén, ordförande
tfn 070- 524 74 05



Valberedningen är tillsatt

På föreningsstämman den 23 april 2015 fick styrelsen i uppdrag att ta fram en valberedning. Nedan presenteras den valberedning som styrelsen kommit fram till.

Vi har fått fram tre personer som tillsammans representerar ett gediget kunnande, vilket bör ge ett gott resultat när de börjar med sitt valberedningsarbete.

Valberedningen kommer att arbeta enligt följande modell:

1. Först intervjuas samtliga ledamöter i den sittande styrelsen för att valberedningen ska kunna bilda sig en uppfattning om vilka kompetenser som behövs i styrelsen.
2. Därefter kommer valberedningen, efter årsskiftet 2015/2016, att kontakta boende i området med förhoppningsvis ett lyckat resultat.

Om du är intresserad av att vara med i styrelsen kan du ta kontakt med valberedningen nu.

Valberedningens ledamöter består av:

Gunilla Norström,

E-post: gunilla.norstrom@swipnet.se

Tel: 08-754 3458

Lillemor Andersson,

E-post: lillemor.e.andersson@gmail.com

Tel: 08-754 42 83

Madeleine Johnson,

E-post: madeleinesv@hotmail.com

Cecilia Westman, 073-873 4606

Mötet med husvärdarna

Våra husvärdar träffades den 15 september tillsammans med representanter för styrelsen. Husvärdsmötena är till för att husvärdarna ska informera styrelsen om vad som händer i deras trappuppgångar, förmedla klagomål från de boende men också komma med tips och idéer om hur vi på bästa sätt bör sköta om våra fastigheter. Styrelsen får därvid möjlighet att besvara de frågor som uppkommer och att informera om vad som är på gång i föreningen.

Denna gång rörde samtalen bland annat de nys genomförda besöken angående lägenheternas ventilation. Vidare diskuterades pågående upphandling av förvaltare för Gula Husen. Även

tidpunkten för kommande fasadtvätt diskuterades. På mötet konstaterades att de flesta av oss boende är nöjda och trivs bra i föreningen.

Våra husvärdar gör ett uppskattat arbete och är en tillgång för oss boende. En eloge för deras insatser!

Dock saknar vi just nu en husvärd för Häggviksvägen 21 A. Hör gärna av dig om det kan vara av intresse för dig att ta på dig denna roll.

Cecilia Westman, 073-873 4606



Några av husvärdarna på mötet den 15 september.

Ny hemsida för Gula Husen

Den 1 september 2015 överförde vi föreningens hemsida till ett nyare system hos organisationen Bostadsrätterna (www.bostadsratterna.se), där vår BRF är en bland 6 500 BRF-medlemmar i Sverige.

Innehållet på vår nya hemsida är detsamma som tidigare, men det är lättare att administrera sidan, vilket underlättar och effektiviserar. Vi får också automatiskt så kallade puffar med senaste nytt från Bostadsrätterna inlagt på hemsidan. Den nya sidan är också anpassad för både datorer, smarta telefoner och pekplattor.

Som boende kan du även registrera din e-postadress på hemsidan för att ta del av nyhetsbrev som regelbundet skickas ut. Hemsidan behåller den gamla adressen www.gulahusen.se, därifrån skickas du automatiskt vidare till den nya sidan som har adressen www.gulahusen.bostadsratterna.se.

Framöver är det möjligt för oss att också lägga ut information som enbart angår oss boende. För att ta del av sådan intern information behöver du logga in på hemsidan med följande login-information:

BRF Gula Husen i Häggvik. Lösenord: ????

Självklart kommer all viktig information även i fortsättningen att distribueras till boende i form av anslag, utskick och via Gula Bladet.

Casper Wahlund, 070-740 3872

Våra mekaniska nycklar - ny rutin för kopiering

Den nya rutinen, som beskrivs nedan, gäller för dina mekaniska, ”blanka” lägenhetsnycklar. De ”svarta”, batteridrivna, elektroniska s.k. Cliq-nycklarna som går till gemensamma utrymmen som tvättstugor, garage och förråd hanteras precis som tidigare, det vill säga genom att kontakta nyckelansvarig i styrelsen som för närvarande är undertecknad, Casper Wahlund.

De mekaniska ”blanka” ASSA-nycklar som går till våra portar, sopnedkast och lägenheter är kopieringsskyddade.

Endast de som är behöriga har rätt att göra kopior av nycklarna. Detta för att säkerställa att varje boende kan känna sig trygg genom att ingen olovligen kan göra kopior på lägenhetsnycklarna. Hittills har alla beställningar av sådana nyckelkopior gått genom styrelsen, men föreningen byter nu system i detta.

I samförstånd med vår anknutna låsfirma Gerts lås i Sollentuna övergår vi till ett system som de flesta bostadsrätts-, och hyresrättsföreningar redan har. Från och med nu är varje enskild boende behörig att göra kopior på sin egen lägenhetsnyckel. Kopian *måste* göras hos Gerts lås. För att styrka din behörighet måste du ha med en kopia på ditt *bostadsrättskontrakt*, giltig *fotolegitimation* samt en av dina gamla nycklar.

Nyinflyttade kan kontakta Gerts lås och få bekräftat hur många nycklar som finns till lägenheten och på så vis vara helt säkra på att man har samtliga nycklar.

Har du funderingar kring detta tveka inte att kontakta styrelsens nyckelansvarige som är undertecknad.

Casper Wahlund, 070-740 3872

Föreningens stadgar uppdateras

En arbetsgrupp inom styrelsen gör nu en uppdatering av de regler för boende som finns i skriften ”Min Bostadsrätt i Gula Husen” som också innehåller föreningens stadgar. En ny version av ”Min Bostadsrätt i Gula Husen”

beräknas kunna delas ut i samtliga boendes brevlådor i början av november 2015.

Christer Lindén, 0708-46 86 16

Ekonomi: Redovisning och uppföljning

På inrådan av föreningens auktoriserade revisor och med start bokföringsåret 2014 ändrades redovisningsmetoden för vår BRF.

Avsikten med den nya metoden är att bättre särskilja löpande driftskostnader från avskrivningsbara investeringar och underhållskostnader. Ändringen innebär att det blir lättare att jämföra föreningens ekonomi mellan olika bokföringsår.

Avskrivningarna enligt den nya redovisningsmetoden innebär att man delar upp huset i olika delar, så kallade komponenter, och skriver av respektive byggnadsdel separat, baserat på hur lång man uppskattar livslängden på respektive komponent i huset. Exempelvis kan husets betongstommar skrivas av på den förväntade livslängden (minst 100 år) medan exempelvis hissaggregaten bör skrivas av på en kortare förväntad livstid, kanske 30 år. Med denna metod kan årsredovisningen bli ett effektivt hjälpmedel för styrelsen att förvalta och utveckla föreningen på det mest kostnadseffektiva sättet och kostnaderna kan fördelas rättvist mellan olika boendegenerationer.

Rent praktiskt fungerar ekonomirutinerna på följande sätt inom styrelsen i vår BRF. En inkommande faktura konteras på avsett konto av den styrelsemedlem som är ansvarig för ”affärsområdet” ifråga. Styrelsemedlemmen gör också en bedömning av huruvida kostnaden är att klassas som en löpande utgift som belastar rörelsens resultat innevarande år eller om kostnaden är en investering som ska skrivas av på ett antal år. Därefter attesteras fakturan av behörig styrelsemedlem och skickas till vår redovisningsbyrå, ERAB, för bokföring.

Styrelsens ekonomiansvarige följer varje månad upp redovisat utfall, jämför mot budget, analyserar avvikelser samt rapporterar till styrelsen och dess ordförande.

Marija Nolic, 073-775 0402

Lars Meyer, 076-947 6006

Christer Lindén, 0708-46 86 16

Ekonomi i en ”bra” bostadsrättsförening

Föreningens ekonomi är avgörande för hur boendekostnaden och värdet på bostadsrätten kommer att utvecklas i framtiden.

Att köpa en bostadsrätt i en ”bra” förening innebär att du får en stabil och låg boendekostnad, och en gynnsammare utveckling av bostadsrättens marknadsvärde än genomsnittet. En välskött förening är den bästa garantin för att ditt bostadsköp ska bli bra på sikt.

Vad utmärker då en ”bra” förening?

1. Först och främst att föreningens skulder är låga. Alltså en lågt belånad förening (men den behöver inte vara skuldfri). Låg belåning innebär låg risk och låga kostnader för föreningen, och därmed en låg avgift för de boende. Det här utesluter de flesta nybyggda eller nybildade föreningar, som ofta är högt belånade.

2. Månadsavgiften ska vara lagom inte för låg, föreningens ekonomi måste vara i balans.

3. Föreningens driftskostnader ska vara låga. Låga driftskostnader är bra både för föreningen och för medlemmarna, och tyder på en bra styrelse och bra förvaltning.

Det var bara några små funderingar den här gången. Återkommer med fler intressanta notiser om ekonomi i nästa nummer av Gula Bladet.

Marija Nolic, 073-775 0402

Höststädning planeras den 10 oktober

I år kommer vi att ha höstens traditionella städdag lördagen den 10 oktober kl. 09.00 – 11.00. Som vanligt bjuds alla deltagare på kaffe & fika efter väl förrättat värv. Boka gärna in den förmiddagen för att träffa dina grannar under trivsamma former.

Underhåll av filtret i köksfläkten

Vid lägenhetsbesiktningarna vart tredje år, är en av de viktiga punkterna att kolla filtret i köksfläkten.

Om filtret är skadat eller igensatt vid lägenhetsbesiktningen, anses felet vara så viktigt

så att det blir nödvändigt att göra en återbesiktning för att kontrollera att filtret blivit korrekt åtgärdat.

Filtret i köksfläkten, som har till uppgift att fånga upp fett, måste tvättas eller bytas med jämna mellanrum beroende på hur mycket mat man lagar. Förslagsvis bör rengöring ske en gång per halvår.

1. Om filtret saknas eller har hål, sugs allt fett upp till fläktrummet och sätter igen de stora, dyra filtren i fläktmaskinerna som då måste bytas oftare. Fett samlas också i ventilationskanalerna, vilket kan ställa till med stora problem.
2. Om filtret i köksfläkten inte har skötts korrekt och är igensatt av fett, blir fläkten ineffektiv och fungerar inte alls som den borde. Luftkvaliteten i lägenheten blir sämre.
3. Om det har gått så långt, att fett från filtret kan droppa ner på spisen när den är het, föreligger stor brandfara eftersom elden snabbt kan spridas upp genom kanalerna med risk för en större brand.
4. Observera att underhållet av köksfläkten är den boendes eget ansvar.

Filter till olika typer av köksfläktar finns att köpa på många ställen, även via Internet, exempelvis www.luftbutiken.se

Gerhard Rombach, 08- 35 71 31

Christer Lindén, 0708-46 86 16

Sophanteringen

När sopkasunerna töms kan man från komposttunnan se hur det *rinner* en äcklig sörja från sopbilens skopa. Tunnan förs åter ner till botten av kasunen och det blöta finns kvar. Det ruttar i värmen och sprider en påtaglig stank! För att utesluta att detta händer vädjar jag till er grannar:

Använd ALLTID två papperspåsar till matresterna (påsarerna kostar oss inget!) Är det ändå blött under påsarerna, ta då en tredje! Det FÅR inte slängas blöta påsar!

Soppåsarerna till de övriga soporna MÅSTE också vara väl tillslutna!

Skulle det påvisas att vår bostadsrättsförening slarvar med sophanteringen kan det stå oss dyrt.

Det går ut över oss alla! Med hopp om skärpning!

Maud Gilljam, 070-841 35 85

Låsning av containern för grovsopor invid tennisbanan

Flera av våra boende har under sommaren/hösten haft problem med att låsa sopcontainern för grovsopor vid tennisbanan. I Gula Bladet 2012 nr 2 fanns en illustrerad artikel om hur låsningsproceduren ska gå till. Artikeln repriseras nedan:

”Vid vår tennisbana står en låst sopcontainer, som är till för att vi där ska kasta större emballage, kartonger, mindre möbler med mera.

Ett gott tips; gå först tomhänt och kontrollera om plats finns i containern för det du tänker slänga där. Då slipper du bära tillbaka skräpet ifall containern skulle råka vara fullpackad.

En del av våra medlemmar har efterfrågat en instruktion för hur man låser containern efter användning.

Nedan ser du en bildsvit, som förhoppningsvis är instruktiv.”



Bild 1. Observera utgångsläget.



Bild 2. Vrid låsbygeln över beslaget med "hålet".



Bild 3. Sätt hänglåset i "hålet".



Bild 4. Så här ser det ut när containern är låst på rätt sätt.



Bild 5. Nu kan du tryggt lämna den låsta containern.

Kurt Öhman 08- 96 36 74

Christer Lindén, 0708-46 86 16

Anslagstavlan används!

Det är roligt att se att den relativt nyuppsatta anslagstavlan vid Häggviksvägen 15 börjar användas som informationskanal bland oss medlemmar. Gå och kolla själv!



Anslagstavlan med aktuell information. Bilden är tagen 2015-09-19.

Bilkörning och ”Parkering förbjuden”

Styrelsen vädjar till alla att minska bilkörningen i bostadsområdet. Kör bara in om det är nödvändigt. Det gäller naturligtvis även anhöriga och vänner till oss boende i området.

Felparkering förekommer fortfarande, trots alla skyltar och anslag i portarna.

Vi måste respektera reglerna, för säkerheten, miljön och trivseln i området.
Räddningsvägarna måste hållas fria från bilar.

Barn, föräldrar och alla andra måste kunna känna sig säkra.

Styrelsen



Dessa skyltar vid alla infarter till vårt område visar vad som gäller på Gula Husens gårdar.

Fastighetsunderhåll

Stampolning

Vi låter regelbundet högtrycksspolas våra avloppsstammar och avloppsledningar från köksavloppen. Detta för att förebygga eventuella stopp i rören, vilket har inträffat då och då med stora besvär för boende. Nu under hösten är det rören på Smedjevägen 5, 7 och 9 som står på tur att spolas. Entreprenören meddelar detta besök cirka en vecka innan.

Värmeanläggningen

För att komma till rätta med problemen med värmen i lägenheterna har åtgärder i fyra steg påbörjats.

Först byttes ventiler på ingående värmeledningar till alla lägenheter under våren.

Vid det arbetet uppmärksammades att en del huvudventiler belägna i husvärdskällaren inte fungerade som de borde. Detta gjorde att styrelsen beslutade prioritera att ta den stora kostnaden för byte av dessa, för att inte få problem med avstängning i akuta lägen. Det här arbetet måste utföras under sommarmånaderna, då vi inte behöver uppvärmning.

Därefter har gjorts en funktionskontroll av alla elementens ventiler för luftning. De ventiler som inte fungerar kommer att repareras.

Slutligen följs allt detta av en injustering av hela värmeanläggningen när utetemperaturen är minus 10 grader. Därmed hoppas vi att alla ska få det varmt och skönt i sina lägenheter.

Fasaderna

Våra fasader har blivit fula med grön mossa som växer på norrsidorna. Eftersom det blev stora investeringar med reparation av värmeanläggningen, så har det estetiska fått vänta. Dock är upphandling av tvätt av norrfasader och balkongräcken påbörjad. Tvätten är planerad till maj månad nästa år, för att minska olägenheten för boende.

Ann-Marie Ek 070 68 50 948

Våra trädgårdar

Ännu en sommar kan läggas till handlingarna och en hel del trädgårdsarbeten har utförts.

Blomurnorna byttes ut mot snyggare och mer lättvattnade. Dåliga träd har tagits bort eller bytts ut. Buskage har rensats. Nyplantering av buskar och blommor har också skett.

Bytet av kantsten och rabatter vid H15 blev också väldigt fint.

Trädgårdsunderhållet kostar mycket pengar och allt kan inte göras på en gång, utan en del åtgärder får vänta till nästa budgetår.

Naturligtvis finns det lika många åsikter som det finns medlemmar på hur det ska se ut och vad som borde göras, men i stort ser våra gemensamma trädgårdsytor välvårdade ut. Vilket är viktigt eftersom det även är en betydelsefull del av föreningens ansikte utåt.

Jan Eriksson, 073-3294 453



Prunkande urna med somriga blommor.

Våra tvättstugor

Vi har haft en underbar sensommar med skön värme, vilket också har resulterat i att fönster har öppnats under den tid som tvättpasset har varat. Tyvärr har också öppnade fönster glömts bort, så därför kommer här vädjan: checka fönstren när tvätten är klar! Kolla också manglarnas på- och avknapp och strömbrytarna till dammsugarna, som också är lätta att glömma.

Maria Kastenholm-Daun 0709-21 00 50

Garagekön. Aktuellt läge per 2015-09-16.

Ansvarig för uppdateringen av garagekön är Casper Wahlund.

Den aktuella kön ser ut enligt nedan:

Stora P-huset			
Phus1	Jonsson/Svensson	H 17B	185
Phus2	Björkman Erik	S 7	040
Phus3	Nicolic	H 21 B	201
Phus4	Thylander	H 19	147
Phus5	Zare	H 23	088
Phus6	Zetterberg	H 23	096
Phus7	Röjerman	H 17B	192
Phus8	Kingstad	H 19	139
Phus9	Gylleus	H 15	166
Phus10	Rendahl	H 17A	183
Phus11	Gustavsson	S 1	075
Phus12	Huang	H 15	39
Phus13	Ekholm	H 19	144
Phus 14	Lejeby	S 9	1

Garagen på järnvägsparkeringen			
Gar 1	Waljemoth	S 1	074
Gar 2	Ardil	H 21B	108
Gar 3	Lindholm	S 1	066
Gar 4	Larsson	S 3	053
Gar 5	Björkman Erik	S 7	040
Gar 6	Zare	H 23	088
Gar 7	Zetterberg	H 23	096
Gar 8	Sjöström	S 3	050
Gar 9	Röjerman	H 17B	192
Gar 10	Kingstad	H 19	139
Gar 11	Gylleus	H 15	166
Gar 12	Åfeldt	H23	082
Gar 13	Karlsson	S 9	003
Gar 14	Gustavsson	S 1	075
Gar 15	Huang	H 15	039
Gar 16	Lejeby	S 9	1

Casper Wahlund, 070-740 3872

Tänkt & tyckt

Har du idéer till artiklar eller synpunkter som rör vårt boende, kontakta oss i redaktionen som består av Christer Lindén, Cecilia Westman, Vidar Skytén och Jan Eriksson. Märk ditt bidrag "Till Gula Bladet" och lämna det i postlådan invid föreningslokalen, Häggviksvägen 23, eller maila det till

gulahusen.haggvik@gmail.com