

Minnesanteckningar från informationsmöte den 7 december 2022

Välkommen + presentation av styrelsen

Hans Dyhrfort, föreningens ordförande, hälsade alla välkomna. [Styrelsens medlemmar](#) presenterade sig därefter. Stefan Nacksten kunde tyvärr inte närvara.

Vår trädgård

Sten Winblad från Stadsträdgården AB presenterade tillsammans med Ing-Marie Gren och Urban Öberg från styrelsen status och planerna för föreningens trädgårdar. Trädgårdarna har länge behövt en upprustning så därför har föreningen tagit in en extern aktör till hjälp. Trädgårdarna planerades ursprungligen av [Walter Bauer, en av Sveriges mest inflytelserika trädgårdsarkitekter](#). Planen idag är att återgå till de ursprungliga tankarna, men anpassat efter dagens förutsättningar. En långsiktig plan finns, och vi arbetar steg för steg. Några delar är påbörjade: stenytor har lagts om, oxlar är planterade, buskage har rensats och några träd har tagits bort. Från mars 2023 kommer verksamheten sätta i gång inför nästa steg. Planer för baksidan är bland annat rabatter med blandade växter, med blomning i olika faser inspirerat av det ursprungliga utseendet, vintergrönt m.m. På mötet påpekades att i korsningen Strindbergsgatan/Artillerigatan finns buskage som hänger ut över trottoaren, som behöver ansas så snart som möjligt. Stadsträdgården AB tittar på det så snart som möjligt.

Ekonomi

Ing-Marie Gren, kassör i styrelsen, redogjorde för föreningens ekonomiska läge. Det har varit ett turbulent år, med bland annat räntehöjningar och höjda elpriser. Intäkterna har dock varit stabila.

- Föreningen har 40 miljoner kronor i lån. 23 miljoner är bundet till 2025 till 0,91 % ränta, samt 12 miljoner bundet till 2023 till 0,77 % ränta.
- Våra elkostnader har stigit: på två år har de fördubblats. Förskottsbetalad fjärrvärme har däremot gett en avkastning på ca 150 000 kr.
- Några större investeringar har gjorts: trädgård, termostatbyte, förbättrad ventilation i förskolan.
- Prognosen för 2022 är ca 200 000–300 000 kronor plus. Utsikterna för nästa år: beräknat på ökade elpriser, ökade räntekostnader landar vi ändå på ungefär plus-minus-noll. Styrelsen ser ingen anledning till oro, vi har en god likviditet med utrymme för en eventuell förlust. Vi ser därför ingen anledning att höja avgiften nu.
- I föreningens kassa just nu: ca 6 miljoner kronor.

Värme och ventilation

Urban Öberg från styrelsen berättade om status för föreningens värmesystem och ventilation. Ca 60 lägenheter har en dosa som registrerar värmen för att ge en bättre styrning av värmeförseln. Med hjälp av detta har vi sparat ca 10 % av uppvärmningskostnaderna (låg tidigare på 2 miljoner kronor, nu på 1,8 miljoner kronor). Kompletterat med det pågående termostatbytet kommer denna insats att ge en jämnare värmefördelning i fastigheten.

Hans Dyhrfort informerade om det pågående arbetet med termostatbyten. Armfeltsgatan görs klart under vecka 50. Därefter tar arbetet en paus över jul- och nyårshelgerna. Den 9 januari kommer Johanneshovs Rör AB tillbaka för att slutföra termostatbyten i källarlokalerna. Arbetet är alltså inte helt slutfört än, vilket kommer medföra att värmen i våra lägenheter dessvärre kommer vara svajig ett tag till. Om du har problem med att elementen inte är varma, skicka ett sms till arbetsledaren Kenny Haag på Johanneshovs Rör AB, 0707 58 55 53.

Sophantering

Hans Dyhrfort informerade om status för vår kommande sophantering, utifrån de nya reglerna för källsortering av hushållssopor. Miljöförvaltningen och Stockholm vatten och avfall har informerat oss om vi på grund av vår nuvarande sophanterings utformning har dispens till 2024 att börja med källsortering av hushållssopor. Till våren återupptar styrelsen planeringen av ny sophantering. Första alternativet var nedgrävda kärl, men våra markytor fungerar inte för detta. Det kom dessutom invändningar från medlemmar på denna lösning. Styrelsen har därför ändrat planerna till att installera kärlskåp i marknivå. Den lösningen är mer flexibel både vad gäller kärlskåpens placering och antal. Styrelsen kommer ta fram förslag som presenteras under våren.

Styrelsen uppmana samtliga medlemmar att vara varsamma med de befintliga sopnedkasten. Sopnedkasten och sopkarusellerna är gamla och korkar lätt igen eller går sönder vid felaktig användning. [Medlemmarna uppmanas att endast använda sopnedkasten för väl förpackade hushållssopor.](#)

Stadgeändringar

Gabriella Sydorw från styrelsen informerade om den nya bostadsrättslag som träder i kraft den 1 januari. Den nya lagen innebär att vi behöver göra vissa stadgeändringar. Det som är nytt är främst:

- Det kommer bli fler saker att ansöka om när det gäller vilka renoveringar man får göra i sin lägenhet.
- Förverkandegrunder skärps, det vill säga på vilka grunder man kan förlora rätten till sin lägenhet. Det innebär till exempel att om en medlem inte agerar på beslut från styrelsen kan man förlora rätten till sin lägenhet.

Stadgeändringar kräver beslut på två stämmor, varför en extrastämma kommer att genomföras under våren.

Övrigt

Hans Dyhrfort informerade om några övriga punkter:

- Lägenhetsdörren: utsidan av dörren tillhör föreningen. Om utsidan är skadad kan man bli ersättningsskyldig. Tänk på det till exempel om du tänker sätta upp juldekorationer m.m. Vi fick ett bra tips från en medlem: använd en extrastark magnet!
- Mangelrummet kommer att stängas för gott och hyras ut. Detta kommer att beslutas på extrastämma samt ordinarie stämma.
- Vi skulle få likadana namnskyltar på dörrarna, men det har dröjt. Anledningen är att det första förslaget inte blev bra, men nu är en snyggare variant på gång.

Tips för eldning

Moritz Weiss från styrelsen informerade om vad som gäller vid eldning i öppen spis. Våra öppna spisar inte gjorda för att primärt vara värmekälla, utan ska mer betraktas som en ”mysfaktor”.

BRF BÄCKEN

- Se till att brasan placeras en bit upp från botten.
- Avståndet mellan brasa och kupa är stort, vilket kan medföra att rök kommer ut i lägenheten.
- Se till att ha god ventilation i lägenheten, ha alla ventiler öppna.
- Elda försiktigt!
- Ha stängt spjäll om du **inte** eldar.

[På föreningens webbplats finns mer information om vad du bör tänka på när du eldar, samt om brandsäkerhet i övrigt.](#)

Några synpunkter och förslag

- Ska vi ha dörröppnare på samtliga portar? Skicka dina synpunkter till info@brfbacken.com.
- Bör föreningen installera hjärtstartare?