

Styrelsen informerar

Till bostadsrättsföreningens medlemmar på Åkerbladsgatan 2 – 10 & Olaus Magnus väg 19 – 25

Viktiga datum

- **4 september** – Extrastämma för fastställande av ny föreningsstadga
- **15 oktober** – Städdag
- **16 oktober** – Vår årliga föreningsstämma

Dräneringsprojektet äntligen avslutat

Ni har säkert observerat att vissa aspekter av vår utomhusmiljö inte har varit tillfredsställande efter avslutandet av dräneringsprojektet. Slutbesiktningen ägde rum i december 2022, och en rad uppgifter som Maskinhajen skulle ha utfört enligt kontrakt, var ouppfyllda. Dessa inkluderade bland annat kvarlämnad outjämnad jord, felaktig lutning på asfalten, felaktig återställning av räcken, och byggavfall som inte hade tagits bort. Det blev ett utmanande projekt att få Maskinhajen att åtgärda dessa frågor. Vi är mycket tacksamma att Robin Schoug, före detta ordförande, fortsatte att leda detta projekt till avslut.

Den 1 augusti genomfördes en uppföljning av slutbesiktningen, och det kunde konstateras att alla punkter i besiktningsprotokollet hade åtgärdats. Maskinhajen kommer under de kommande veckorna att ta hand om gräsmattan på Åkerbladsgatan och gräsplätten framför Olaus Magnus väg, samt några ställen där gräset inte har tagit sig. Slutbetalningarna sker nästa vecka och vi kan nu äntligen betrakta dräneringsprojektet som avslutat.

Övergång till digitaliserad kommunikation

Förra veckan tog föreningen det historiska steget att gå digitalt. Vi skickade ut en kallelse till en extra föreningsstämma för att rösta om nya stadgar till alla medlemmar via e-post. Detta sparar både tid och pengar, samt är mer hållbart än att trycka upp och dela ut papperskopior. De som inte har tillgång till e-post kommer fortfarande att få papperskopior.

Detta infoblad är det sista som styrelsen delar ut fysiskt. Vi vill därför uppmana alla boende, i första hand medlemmar, gärna hyresgäster, att kontakta vår förvaltare Nytorget fastigheter (08-640 08 00) för att se till att föreningen har rätt kontaktuppgifter (e-post och telefonnummer) till er. Vi vill inte att ni missar viktig information. Om ni inte har fått kallelsen till extrastämman som skickades ut förra veckan, **kontakta styrelsen omgående** så vi kan skicka den till rätt e-postadress.

Valberedningen på besök

Vid vårt senaste möte hade vi valberedningen på besök. Trots deras engagemang och flera försök att nå ut till oss alla, både genom lappar i trapphusen och information på städdagen, har vi ännu inte mottagit något gensvar. Än så länge ser det ut som att vi kanske har en kandidat för suppleantposterna.

Vi skulle verkligen vilja betona vikten av att vara en del av styrelsen. Förutom att få en större inblick i föreningens dagliga verksamhet, är det också en möjlighet att aktivt bidra till vår gemensamma bostadsmiljö. Och det handlar om mer än bara ansvar. Det är vår framtid som bostadsrättsinnehavare vi talar om.

Nuvarande styrelse består av Kajsa (kassör), Philip (fastighetsansvarig) och Johanna (ordförande). Vi kommer att fortsätta vårt arbete i höst, men utan fler engagerade medlemmar riskerar vi faktiskt att inte ha en fungerande styrelse. Uppriktigt sagt, om vi inte får tillräckligt med engagerade medlemmar, står mycket på spel för föreningen. Värsta scenariot är att föreningen går till tvångsförvaltning, och det vill vi inte.

Att vara med i styrelsen kan ibland vara utmanande men också mycket givande. Det handlar inte bara om siffror och juridik, utan även om att tillsammans forma vår framtid. Särskilt skulle vi behöva kompetens inom IT, kommunikation och protokollföring. Även om du känner att du kanske inte är redo för en full roll, skulle ett suppleantuppdrag vara en fantastisk möjlighet att bidra.

Saken är klar; vi behöver varje medlems engagemang för att säkerställa en stabil och välfungerande bostadsförening. Valberedningen behöver ditt svar senast **den 22 augusti**. Hör av dig till Sofia Ståhle Tel: 0730-39 81 55 eller mejla valberedningen på valberedningen@humlan4.se

Avgiftshöjningar

Som i alla sektorer drabbas även brf Humlan4 av externa förändringar, som ökade priser och räntehöjningar. I samråd med vår chefsekonom på Nytorget, har vi kommit fram till att avgifterna behöver höjas med 5 % för att vi ska kunna hålla jämna steg med dessa förändringar. Den nya höjningen träder i kraft från och med oktober 2023.

Hyreshöjningar källarlokal

Brf Humlan4 har 9 källarlokal som hyrs ut. Hyran för **dessa** källarlokal har inte ändrats sedan föreningen grundades. Hyreskontrakten är skrivna så att hyran är konstant över tid, men styrelsen anser att detta inte längre är ekonomiskt hållbart. Därför har vi beslutat att justera hyrorna i linje med fastighetsägarnas indexkalkyl för källarlokal. Om hyrorna hade följt en kontinuerlig indexhöjning sedan 2010 motsvarar det en höjning på 26 %.

På grund av stora variationer i kvadratmeterhyrorna för likvärdiga källarutrymmen har styrelsen valt att harmonisera hyrorna, så att kvadratmeterhyran blir densamma för alla källarlokalerna. Det innebär att den nya kvadratmeterhyran kommer att vara 819 kr/kvm/år. Styrelsen kommer med hjälp av Nytorget att skicka rekommenderade brev till alla lokalhyresgäster, säga upp de nuvarande kontrakten och utforma nya kontrakt som inkluderar en årlig indexhöjning.

El-stöd till föreningen

Vi har rätt att söka 15 800 kronor i elstöd till föreningen. Ansökan är nu inlämnad.

Grovsopor i allmänna utrymmen

Brf Humlan4 har inget utrymme för att ta hand om grovsopor. Allmänna utrymmen ska hållas fria och får inte användas för att dumpa grovsopor. Detta både av säkerhetsskäl och för allas framkomlighet. Det finns medlemmar som inte respekterar detta. Vi uppmanar därför alla att hålla på sina grovsopor tills vi har våra städdagar två gånger om året. Då beställer vi särskilt in en container för detta ändamål. Om ni inte kan vänta till städdagarna måste vi be er att själva köra era grovsopor till lämpligt återvinningsställe.

Nya fasadskyltar

De tidigare fasadskyltarna i kartong kommer att bytas ut mot aluminiumskyltar med vår nya logo. De gamla skyltarna hade bleknat till den punkt att vårt namn inte längre var läsbart, och vi hoppas att de nya skyltarna kommer att vara mer hållbara och estetiskt tilltalande. Skyltarna är framtagna och arbetet med att byta ut skyltarna kommer att påbörjas inom de närmaste veckorna.

Vår gemensamma trädgård och utemiljö

Vi är alla stolta över vår vackra trädgård - en grönskande oas att njuta av. Dock kräver skötseln av vår gemensamma utemiljö kontinuerligt underhåll. I det ingår allt från att vattna under sommarmånaderna, rensa ogräs, klippa gräset, sköta träd och buskar, och uppmärksamma förbättringsområden.

Vi minskar kostnaderna genom att alla bidrar till skötseln av vår utemiljö, bland annat genom våra populära städdagar, men trädgården behöver också ett kontinuerligt underhåll. Trädgårdsgruppen, bestående av två hängivna medlemmar och tillfälliga volontärer, saknar just nu en samordnande person som kan ta ansvar, komma med förbättringsförslag till styrelsen och driva projekt.

Förbättrings- och underhållsfrågor har blivit åsidosatta under och efter dräneringsprojektet vilket har lett till att behovet av förbättringar, som renovering av uteplatsen, har ökat. Trädgårdsgruppen är i stort behov av fler engagerade medlemmar som vill bidra till vår gemensamma miljö. Alternativt får vi överväga att anlita extern hjälp, vilket skulle innebära en extra kostnad för föreningen.

Vi letar efter dig som brinner för växter, miljö och trädgård, och som tycker det skulle vara kul att samordna trädgårdsgruppen. Hör av dig till styrelsen.

Projekt under hösten

Injustering av värmesystem

Under den senaste vintern blev det uppenbart att uppvärmningen i fastigheten var ojämn. Flera medlemmar rapporterade om kalla lägenheter. Vi konstaterade att hela värmesystemet inte hade justerats på länge. Detta innebär bland annat att radiatorerna behöver luftas, trycket behöver justeras och mätpunkter behöver placeras ut. Detta är endast meningsfullt att göra under den kalla delen av året, och vi är nu i processen att anlita en lämplig leverantör för detta arbete.

Takskottning

Vi har två entreprenörer som ansvarar för snöröjningen. PB Mark och Miljö tar hand om röjning av snö på marken. De är under kontrakt att övervaka och agera när det behövs, och vi är mycket nöjda med deras arbete. Vi har DB Tak som ansvarar för snöröjning på taket, men de kommer endast när vi begär deras tjänster. Vi har haft problem med deras samarbete, och vi har inte längre förtroende för dem. Därför kommer vi att anlita en ny leverantör för detta.

Vi är medvetna om att detta blev ett långt och matigt infoblad och ber om överseende för det.

**Med vänliga hälsningar,
Styrelsen Brf Humlan4
(Johanna, Kajsa och Philip)**

Vi uppskattar alla boendes samarbete och engagemang för vår bostadsrättsförening. Tveka inte att höra av er till styrelsen om ni ser något avvikande, undrar över något eller har förbättringsförslag. Tillsammans gör vi Brf Humlan4 till en trevlig och säker plats att bo på.