



Innehåll

Tack till Leif Bergflo.	Sid 1
Inga motorcyklar på gårdarna.	Sid 2
Era cyklar står i vägen	
Håll portarna stängda	
Energiprojekt på gång	Sid 3
Om miljörummet	
Ekonomi	
Vi fyller 80 nästa år!	
Information om gemensam el	Sid 4
Utredning om andelstal	Sid 5

Tack Leif Bergflo!



Vår käre fastighetsskötare Leif Bergflo slutade sista september efter 42 år i föreningens tjänst.

När Leif började hade han ingen erfarenhet av fastighetsskötsel. Han gick därför HSB:s skola för fastighetsskötare ute på Lidingö. Och sedan har han tillsammans med sina arbetskamrater under årens lopp, bland dem Raymond Drugge som sedan blev förvaltare, och våra nuvarande fastighetsskötare Roger Backström och Anders Strömberg löst både det som har gått att lösa och sådant som inte gick att lösa.

– Ja, man fick titta på det, fundera lite och försöka lista ut någon lösning, förklarar Leif. Allt står ju inte i manualer eller bruksanvisningar.

En rolig arbetskamrat var Robert Selling, som bodde i föreningen på Ernst Ahlgrens väg 6. Han sa ofta roliga saker, minns Leif.

Roligt i jobbet har också varit kontakten med alla medlemmar.

– Det var lättare förr, förklarar Leif. Folk bodde trängre, men förstod lite tanken med en bostadsrättsförening. Nu verkar alla ha ont om tid, de flyttar in och har inte alltid koll på vilket ansvar man faktiskt har som bostadsrättsinnehavare.

Nu var inte allt bättre förr. Den gamla sopsugen exempelvis höll på att driva Leif och de andra till vansinne när soporna fastnade och de tvingades göra rent med spett och andra tillhyggen.

En gång höll den dessutom på att kosta Leif och Roger livet. Efter ett stopp gjorde de en provkörning och gick för en gångs skull ut ur kvarnrummet där stoppet fanns. En minut därefter exploderade anläggningen och en renslucka ute på gården for tio meter rakt upp i luften, Leif och Roger undkom med blotta förskräckelsen.

Vi kommer vi att sakna dig Leif och ditt säkra handlag. I alla fall på dagarna. Men får faktiskt se dig här ändå ibland, eftersom

HSB Brf Fredhälls förvaltningskontor & fastighetsskötare

Expeditionstider (helgfria dgr):

Förvaltare	mån–fre	10:00-12:00
Förvaltare	mån	17:00-18:00
Fast. skötare	mån–fre	08.00-08.30 16.30-17.00

Telefon:

08 656 89 50

Journummer

070 555 40 63

Adress:

Adlerbethsgatan 17
112 55 STOCKHOLM
www.brffredhall.se
Fax: 08 656 92 71

E-post:

Förvaltningskontoret: forvaltare@brffredhall.se
Fastighetsskötare: maskinist@brffredhall.se

Leif fortsätter alltså i jouren.

Styrelsen har i samråd med personalen, bestämt att tills vidare inte ersätta Leif Bergflo. Vi tror att våra två andra fastighetsskötare, Roger Backström och Anders Strömberg tillsammans med vår förvaltare Homeira Razavian att kunna ge dig samma service som förut, även om det kanske inte kommer att gå lika snabbt som förut.

Vi ändrar heller inga öppettider för förvaltningen eller fastighetsskötarna. Du kan läsa dem längst ner på första sidan av Fredhällsnytt.

Kallelse till extra föreningsmöte

Styrelsen kallar till extra föreningsmöte den 21 november 19.00 i föreningslokalen Viktoria, Ernst Ahlgrens väg 10.

Vi behöver förstärka valberedningen eftersom ledamoten Per Axelsson arbetar i Göteborg fram till årsstämman.

Styrelsen kommer också att informera om vad som är på gång i föreningen.

Kallelse kommer att anslås i portarna.

Valberedningens uppgift är att lägga fram förslag till ny styrelse och deras arbete börjar redan nu under hösten.

Är du intresserad? Hör av dig till Raymond Drugge i valberedningen på rdrugge@bredband.net.

Så dags för lite förmaningar... trist men tyvärr nödvändigt...

Förbjudet att ställa motorfordon på gårdarna

Styrelsen kräver att alla följer de förbudsskyltar som finns vid ingångar till alla våra gårdar. Av dem framgår

att det är förbjudet att ha motorcyklar på gårdarna.

Styrelsen vill påpeka att det även är förbud mot att ha mopeder på gårdarna. Inga motorfordon överhuvudtaget således. Vi har fått klagomål på störningar.

Ni som har motorfordon på gårdarna ta omedelbart bort dem. Observera att detta även gäller Vitalisvägen 3-13. Föreningen äger nämligen marken med asfalt.

Vi vill också påpeka att föreningen inte har någon skyldighet att ordna parkeringsplatser för några motorfordon överhuvudtaget.



Ställ inte cyklar i vägen

Hösten har kommit och med den löv lite överallt. Redan nu har våra fastighetsskötare svårt att hålla rent på gångarna på våra gårdar på grund av att många av er bara ställer ifrån er cyklar lite över allt eller låser fast dem i räcken av olika slag.

Vi kommer att sätta upp fler cykelställ på grusplanerna inom varje gård. Vi ber er alla att respektera detta.

Den som inte själv flyttar sin cykel efter uppmaning (lapp kommer att fästas på din cykel när nya cykelställ är klara)

Nu drar energiprojektet igång!

Föreningen har ett energiprojekt på gång. Det genomförs i ett examensarbete i samarbete med KTH.

Studenten Florian Moreau kommer under de närmaste 5 månaderna att lägga upp en plan för hur vår förening till år 2020 ska minska vår energiförbrukning med 20 %. Florian kommer löpande att rapportera status för projektet, i första hand på föreningens hemsida.

Om ni är intresserade av att löpande få information om vad som händer, anmäl ditt intresse till Homeira så lägger vi till dig i mailgruppen (energigruppen@brffredhall.se).



Miljörummet

Med tanke på hur många som här i föreningen – nära 1 000 personer – tycker vi i styrelsen att miljörummet sköts mycket bra.

Men det är några få – det är alltid några få – som har förmågan att ställa stora möbler och andra stora grejer i miljörummet. Andra tar dit färg. Det är inte tillåtet. Sådant får du själv transportera bort.

Eftersom det kostar extra för

föreningen – alltså för dig själv – när SITA hämtar skrymmande grovsopor, kommer vi från och med nästa månad att särredovisa kostnaderna för stora skrymmande sopor som möbler och andra prylar, färg med mera,

Vi vet redan nu att det är relativt stora kostnader som naturligtvis du som medlem får betala fast du egentligen inte skulle behöva göra det.

Resultatkommentar avseende januari-september 2010

Efter nio månader av verksamhetsåret 2010 överskrider våra driftskostnader budget med knappt 900 000 kr vilket till stor del hänför sig till vintern 2009/2010.

Kostnaden för snöröjning överskrider budget med cirka 600 000 kr samtidigt som elkostnaderna är drygt 160 000 kr högre än normalt på grund kraftiga prisökningar under förra vintern.

Vi redovisar under perioden en ej budgeterad försäkringskostnad på 90 000 kr som hänför sig till årsstämmobeslutet om att införa ett gemensamt bostadstillägg för samtliga lägenheter i föreningen. Kostnaden för bostadstillägget avser 12 månader framåt och kommer successivt att betalas genom ett tillägg till månadsavgif **80 år!**

Resultatet beror också på en ej budgeterad engångskostnad på 94 000 för övergången till HSB:s hantering av pantsättning av våra lägenheter. Denna åtgärd kommer att frigöra tid för vår förvaltare Homeira samtidigt som vår bemanning minskar till följd av Leif



Information om utredning om gemensam el

Bakgrund

På årsstämman 2009 behandlade stämman en motion avseende möjligheter till minskade elkostnader för medlemmarna.

Motionen baserades på en offert från Metrima Home Solutions daterad 2008-02-11 avseende gemensam el för Brf Fredhäll och dess medlemmar.

I motionen angavs en uppskattade årlig sammanlagd besparing på totalt cirka 1 miljon kronor för föreningen och dess medlemmar. Årsstämman 2009 uppdrog till styrelsen att undersöka frågan ytterligare.

Fortsatt utredning

Under vintern 2009/2010 gick styrelsen genom den återopade offerten samt inhämtade ytterligare information om elmarknaden, gemensam el och elpriser samt föreningens totala årsförbrukning. Resultatet av detta arbete redovisades på årsstämman 2010. Efter stämman beställdes en ny offert från Metrima Home Solutions.

I den nya offerten stipuleras en årlig besparing på totalt cirka 600 000 kr för föreningen och dess medlemmar.

En förutsättning för detta är att vi övergår till gemensam el dvs. ett gemensamt elavtal med en enda elleverantör för föreningen och dess medlemmar.

Ny anläggning för över tre miljoner

Offerten förutsätter också att föreningen investerar cirka 3,3 miljoner kronor i en ny anläggning för enhetsmätning för att kunna mäta och debitera (tillsammans med månadsavgiften)

varje lägenhets verkliga elförbrukning. En årlig besparing på cirka 600 000 kr motsvarar en återbetalningstid för investeringen uppgående till 5,5 år dvs. det tar 5,5 år innan investeringen är intjänad.

Ett enda avtal

I praktiken innebär gemensam el färre el-abonnemang (ett per fastighet) och därmed lägre abonnemangskostnader. Det innebär också att föreningens och samtliga medlemmars nuvarande elavtal måste sägas upp och att det är föreningens styrelse som efter upphandling väljer en gemensam elleverantör.

Nya mätare

För att vi själva ska kunna mäta och debitera varje lägenhets verkliga elförbrukning måste de nuvarande elmätarna i varje lägenhet (som ägs av Fortum) bytas ut.

Lång återbetalningstid

Styrelsen bedömning är att den i offerten angivna besparingen på cirka 600 000 kronor är högst osäker. Till största delen baseras besparingen på att föreningen kan förhandla sig till en sänkning av nuvarande elpris med cirka 35 % vilket styrelsen bedömer vara orealistiskt.

Vår egen uppskattning ger en årlig besparing på cirka 120 000 kr vilket motsvarar en återbetalningstid för investeringen på 27,5 år. Investeringen på 3,3 miljoner kronor inkluderar inte

eventuella kostnader för arbeten i lägenheter, markarbeten etc. vilket skulle förlänga investeringens återbetalningstid ytterligare.

Vi har i vår beräkning inte tagit hänsyn till eventuella tillkommande kostnader eller för ett eventuellt nytt lån i samband med installationen av en ny anläggning.

Styrelsen/Linda Krondahl och Lars Sundelind



Skriv motioner till årsstämman!

Även om årsstämman är först 27 mars nästa år, måste motionerna till årsstämman vara inne senast sista januari. Som om du har något på hjärtat, skriv redan nu.

Skriv kort om vad du vill, lite bakgrund och avsluta motionen med en så kallad att-sats, det vill säga vad du vill att föreningen/styrelsens ska göra.

Styrelsen behandlar alla motioner som kommit i tid och skriver ett förslag om vilket beslut styrelsen tycker att stämman ska ta. Men även om styrelsen inte tycker som du, är det stämman som fattar det slutgiltiga beslutet.

Skicka din motion per mail till styrelse@brffredhall.se.

Vi arbetar med avgifterna

Flera medlemmar har lyft frågan om variationer i avgift mellan till synes identiska lägenheter. Styrelsen jobbar på att utreda nya andelstal och vilka konsekvenser en förändring skulle få. När vi tagit fram ett underlag kommer vi att gå ut med mer detaljerad information.

Styrelsen är givetvis inte nöjd med att det finns avvikelser i avgiftssättningen,

samtidigt är det en stor process att ändra andelstalen, vilka ligger till grund för avgifterna. En eventuell förändring måste tas upp för beslut på en stämma.

Det är också viktigt att påpeka att det strängt taget inte är något fel på dagens andelstal – det finns ingen absolut mall för avgiftssättning och därmed inget som tvingar oss till förändring om en stämma inte samtycker.

Vår förening bildades i början av 1930-talet och det var delvis andra parametrar som bestämde årsavgiften på den tiden. Det finns inga entydiga papper att gå tillbaka till men styrelsen har efterforskat i ämnet sedan en tid.

Eftersom det inte fanns en fri bostadsmarknad (priserna var reglerade) förr så är en liten del av årsavgiften också ett uttryck för läget i fastigheten. Bottenvåning ansågs mindre fint än en trappa upp. Sedan finns det också en mängd andra faktorer om man tittar på samtliga 789 lägenheter i föreningen.

Ser man på jämförbara lägenheter i en trappuppgång så är det för det mesta just bottenvåningens lägenhet som betalar en lägre avgift. Våningarna däröver har samma årsavgift. Därför är det snarare några som betalar en lägre avgift än tvärtom. Observera att detta bara gäller jämförelser inom samma trappuppgång, och att det även mellan olika hus kan skilja sig på snarlika lägenheter.

Detta nummer av Fredhällsnytt har sammanställts av föreningens ordförande Pär Trehörning.
Kommentarer lämnas till par.trehorning@bredband.net.