

2016-12-01 Nummer 4 2016

Tack för att du ställde upp på städdagen

Ett stort tack till alla er som ställde upp och deltog på föreningens städdag den 8 oktober. Resultatet av vårt gemensamma arbete blev att vi kunde spara åtskilliga tusenlappar som vi i annat fall behövt lägga ut på olika typer av entreprenörer.



Så här mycket hann vi med under städdagen:

- Stänga poolen, tömma vatten, täcka med plåtar, bära in möbler
- Klippa ner buskarna mellan 24 och 26
- Nedtagning av sly och gräskrattning bakom hus 22 och 28
- Allmän uppsnygning i området

- Fälla flaggstången, rengöring och vaxning samt återmontering
- Fixa till jordhögen vid 18 samt lägga på jord och så gräsfrön nedanför Boulebanan
- Transport av överblivna möbler samt nedtagna buskar till Brännbacken
- Fönstertvätt 18 och 26, rengöra filter under fönster



Dessutom fick vi tillfälle till trevligt umgänge med grannarna både under arbetet som vid korvgrillen.

God uppslutning på höstfesten

Drygt ett femtiotal medlemmar hade hörsammat inbjudan till föreningens höstfest. Som vanligt hade vi dukat upp mat och dryck i vår festlokal.



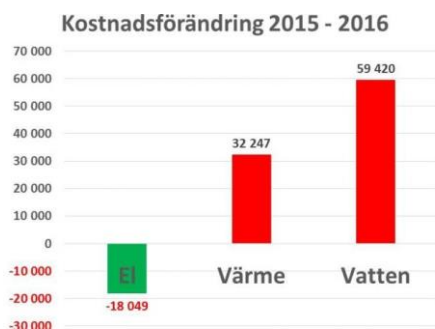
Denna gång bjöd föreningen på en medelhavsbuffé.



Vin och öl serverades till självkostnadspris.

Spara pengar genom energieffektivisering

Kostnaderna för våra "Taxebundna kostnaderna", dvs. i första hand EL, VÄRME och VATTEN har ökat kraftigt de senaste åren. Under de två senaste åren har styrelsen i första hand arbetat med åtgärder som syftar till att minska elförbrukningen genom att t.ex. byta ut armaturerna i trapphusen samt i våra belysningsstolpar till LED.



Som framgår av grafen till vänster har åtgärderna varit effektiva eftersom vi den vägen har lyckats med att sänka elkostnaderna med ca 20 000 kr/år.

När det gäller vår fjärrvärme har EON meddelat att de tyvärr kommer med ytterligare en avgiftshöjning vid årsskiftet. Enda sättet att möta detta är att effektivisera vår energianvändning. Vi har därför engagerat företaget eGain som arbetar med styr- och reglerteknik för fjärrvärme i fastigheter. Efter att vi installerat deras system utlovas att vi kan sänka våra värmekostnader med 10-15 % utan att vi varken behöva frysa eller svettas. Detta betyder i vårt fall en kostnadsminskning med ca 60 000 kr per år. Installationen beräknas vara genomförd innan årsskiftet och systemet med klimatanpassad uppvärmning beräknas vara i full drift från årsskiftet.

Angående våra vattenkostnader har vi uppmärksammat att vi har tre vattenabonnemang medan vi endast behöver två. Det tredje abonnemanget är nu uppsagt och härigenom kommer vi spara ca 25 000 kr per år.

Säkrare hissar efter renovering i februari

Eftersom vi haft allt för många stopp i våra hissar genomförde en hissexpert under försommaren en besiktning av hissarna. Det visade sig då att hissarnas dörrar och dörrmekanism är utslitna. Styrelsen har därför beslutat att genomföra en hissrenovering under februari månad som omfattar att installera fyra nya rostfria hissdörrar inkl. mjukstängande dörrmekanism, installera nya ljusridåer, installera nya nödtelefoner som möjliggör att kommunicera med räddningspersonalen från hisskorgen.

	30 jan	6 feb	13 feb	20 feb	27 feb	6 m
Vecka:	5	6	7	8	9	10
Kanalvägen 20						
Montage		■				
Säkerhetsbesiktning			■			
Kanalvägen 22						
Montage			■			
Säkerhetsbesiktning				■		
Kanalvägen 24						
Montage				■		
Säkerhetsbesiktning					■	
Kanalvägen 28						
Montage					■	
Säkerhetsbesiktning						■

Vi återkommer senare med mer information om avstängningstider mm.

Medlemsenkäten gav många idéer till förbättringar

Tack alla ni 73 bostadsrättsägare som svarade på föreningens medlemsenkät. Glädjande nog var det också många som kom och tog del av resultatet på det medlemsmöte som styrelsen bjöd in till den 3 oktober.

Generellt om resultatet

- God svarsfrekvens
- Vi medlemmar trivs väldigt bra i vår förening
- Allmänt relativt gott betyg till våra leverantörer
- Varierande utnyttjande av de allmänna resurserna
- Ett antal förbättringsförslag för ett ännu bättre boende

Styrelsen har bearbetat resultatet och kommer att under 2017 presentera ett antal förbättringsförslag som initierats via medlemsenkäten. Bl a kommer en mer omfattande trappstädning att genomföras under våren.

Du som ännu inte tagit del av hela resultatet kan göra det genom att besöka föreningens hemsida, <http://brofastet1.bostadsratterna.se/nyheter/nu-finns-det-kompleta-resultatet-av-medlemsenkaten-pa-hemsidan>

Brofästet fick positiv press i tidningen "Din bostadsrätt"

Bostadsrätternas tidning "Din Bostadsrätt" som ges ut till samtliga bostadsrättsägare i landet har uppmärksammat vår förenings arbete med Webbsidan. De skriver i artikeln "En ambitiös kommunikationsplan och en ny sajt via Bostadsrätterna har lett till ett ökat medlemsengagemang i Brf Brofästet i Åkersberga". Vidare skriver de att "Brf Brofästet 1 i Åkersberga framhåller i sin kommunikationsplan att informationen till medlemmarna ska vara relevant, aktuell och enkel att förstå. När vi toppat har vi haft 350–400 besök på en månad, säger Lennart Olausson. Han och kollegorna ser många fördelar. Samtliga medlemmar och presumtiva köpare har på ett ställe tillgång till all relevant

information som rör föreningen. Styrelsearbetet kan också skötas effektivare när alla dokument finns samlade och är nåbara från datorn, surfplattan, och mobilen".



Läs hela artikeln i "Din Bostadsrätt" nummer 3 2016

Du har väl ett bostadsrättstillägg i din hemförsäkring



Alla vi som bor i en bostadsrätt behöver se till att ha rätt försäkringsskydd. Du skall se till att ha en hemförsäkring som också innehåller ett bostadsrättstillägg.

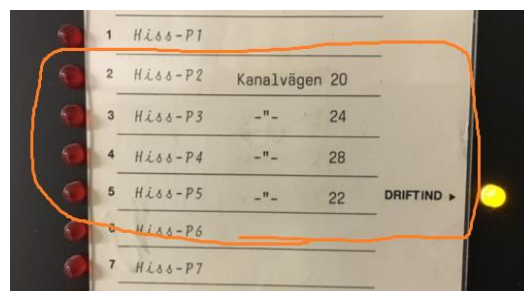
Härigenom är du skyddad om det skulle uppstå tex vattenskador i din egen bostadsrätt eller andra skador inne i din lägenhet. Skador som du som bostadsrättsägare själv är ansvarig för att åtgärda. Brofästet är ansluten till Bostadsrätterna och genom deras försorg kan du teckna en bra hemförsäkring som inkluderar bostadsrättstillägg. Mer information får du om du kontaktar försäkringsbolaget på telefonnummer 0920-45 00 45.

Nya larmpaneler i UC ger tryggare larm i våra hus

Under första kvartalet nästa år kommer vi att byta ut larmpanelerna i UC (Undercentralen i hus 22). Larmpanelerna tar emot larm från ett stort antal sensorer som finns utplacerade i våra hus, t.ex. från hissar och pumpar. De nya larmpanelerna kan sända information till jourfirman om vilken sensor som larmat, t.ex. att det är hissen i hus 24 som stannat. Härigenom kan vi dels sända larmet till rätt jourfirma dels redan när larmet sänds tala om vad som gått fel och vad som behöver åtgärdas.

Härigenom kan vi uppnå en tryggare

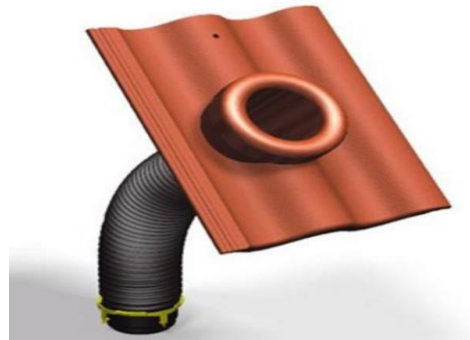
larmhantering genom att den jourpersonal som rycker ut redan vid uttryckningen vet vad som behöver åtgärdas. Genom nödtelefonerna i hissarna kan jourpersonalen dessutom föra samtal med den som fastnat i hissen.



Alla avluftningsventiler på taken är nu utbytta

Vid fastighetsbesiktningen under hösten uppmärksammades att de avluftningsventiler i plåt som vi har på taken hade kraftiga rostangrepp. Risken var att vi kunde få vattenläckage på vindarna om vi inte omedelbart bytte ut de rostiga ventilerna.

Styrelsen tog då in offerter och träffade därefter ett avtal med Norrplåt i Åkersberga. Företaget har nu bytt ut samtliga 26 ventiler på hustaken.



Därmed kan vi sova tryggt i vetskap om att inga obehagliga vattenläckage kommer drabba oss som skulle kunnat bli kostsamt att reparera.

Vi har dubblerat amorteringen (sparandet) under 2016



Som styrelsen informerade om i förra medlemsbladet går ekonomin för föreningen bättre än förväntat. Den främsta anledningen till detta är den framgångsrika omförhandlingen av lånet som löpte ut i juni månad. Här gick vi från

en tidigare ränta på 3,66 % till en ränta på 0,7 %. Detta tillsammans med ett antal ytterligare kostnadsbesparande aktiviteter skapade utrymme för att dels genomföra underhållsinsatser på våra fastigheter på över 600 000 kronor samtidigt som vi också kunde göra en extra amortering på föreningens lån med 600 000 kr.

Sammantaget betyder det att vi totalt under året amorterar (minskar vår gemensamma låneskuld) med drygt 1,2 miljoner kronor.

Gästlägenheten är uppskattad

Föreningens gästlägenhet i hus 26 är mycket uppskattad. Under året har den utnyttjats för drygt 60 övernattningar. Nu har den också utrustats med en 42 tums

platt TV. Föreningen tackar Pirpa Svärning som skänkt TV:n till föreningen. Vill du också utnyttja lägenheten hör i så fall av dig till Birgitta Jillestam för en bokning.

Hjälp av Berga Lås o Larm om du tappat bort nyckeln

Behöver du fler nycklar än vad som följde med vid köpet så går det bra att beställa kopior hos Berga Lås och Larm. Det krävs då att du införskaffar en nyckelrekvisition från styrelsen innan du kontaktar låsfirman.



Om du som lägenhetsinnehavare inte själv kan köpa/hämta nycklarna krävs en

undertecknad fullmakt från dig där det står vem som ska hämta ut nycklarna. Den personen skall även kunna legitimera sig.

Tappar du bort nyckel och blir utelåst har föreningen ett avtal med Berga Lås och Larm som kan hjälpa dig att öppna upp med hjälp av den huvudnyckel som låsföretaget har. Har Du eller tidigare ägare bytt ut låscylindern så att inte längre den ursprungliga systemcylindern används kan låsfirman också hjälpa till men då till en väsentlig högre avgift eftersom låscylindern då måste demonteras (borras upp) och en ny installeras.

Inför helgerna, kolla batterierna i brandvarnaren

Inför advent och julhelgerna vill vi skingra mörkret med många levande ljus i våra hem. Tyvärr vet vi att det är vid denna tid då vi oftast drabbas av bränder i hemmen. Vi vill därför påminna om att kontrollera och vid behov byta ut batterierna i brandvarnarna. Enligt paragraf 5 i föreningens stadgar är det bostadsrättshavaren som ansvarar för underhåll och reparationer av brandvarnare i den egna lägenheten.

Det måste finnas brandvarnare i samtliga lägenheter. Det är ditt ansvar att två-tre gånger om året kontrollera att brandvarnaren fungerar.



Ett tips!

Kolla batterierna i brandvarnaren när du ställer om klockan till sommar- och vintertid.

Låt oss hjälpas åt..

Roslagsvatten har påtalat att vi måste skärpa oss när det gäller vår sophantering annars väntar taxehöjning och det är inget vi efterlängtar! Regeln är mycket enkel, vi har tre kärl för våra sopor. I de stora gröna kärlen förvaras hushållssopor förpackade i plastpåsar. I de bruna matavfall som förpackats i de bruna påsar som kostnadsfritt kan fås i mataffärerna. Slutligen slängs tidningar i det stora tidningskärl som finns i respektive soprum.

Även om regeln är enkel så kastar vi kartonger, grovsopor och dylikt i sopkärlen. Denna typ av sopor skall lämnas på kommunens miljöstationer eller på Brännbacken. Om vi alla hjälps åt slipper vi onödiga kostnadsökningar.

Vi har vidare nåtts av klagomål från medlemmar i hus 28 att det förekommer obehaglig lukt i trapphuset pga. att grannar ställer ut sopor i trapphuset under natten. Det är förstås helt oacceptabelt att använda trapphuset som temporärt soprum!

Slutligen..




Vi vill avslutningsvis passa på att tacka för ett gott samarbete under det gångna året och samtidigt tillönska en riktigt **GOD JUL och ett GOTT NYTT ÅR.**



Vänliga hälsningar
Styrelsen

*Vi i den nya styrelsen arbetar vidare efter mottot
"Vi gör vårt bästa för ert bästa"*

Styrelsen 2016

<i>Namn, adress, ansvarsområde och kontaktuppgifter</i>	
Lennart Olausson , Kanalvägen. 24, Ordförande Ansvarsområde; Övergripande ansvar, ekonomi, upphandling, medlemsinformation Tel: 073-599 40 43 lennart@olausson.one	
Thomas Eriksson , Kanalvägen 26 C, vice Ordförande Ansvarsområde; Sekreterare, hemsidan, bredband, kabel-TV, IP-telefon Tel: 070-550 79 34 thomas.eriksson@hifab.se	
Birgitta Jillestam , Kanalvägen 26 d, Ledamot Ansvarsområde: Lokaluthyrning, P-tillstånd för gäster samt nycklar. OBS! Endast vardagar 17.00 – 19.00 Tel: 0762-27 49 35 togittan@bredband.net	
Sven Lindström , Kanalvägen 20, Ledamot Ansvarsområde; Fastigheterna inkl. hissarna, poolen tillsammans med Per Fastmark Tel: 070-952 93 35 svelind@outlook.com	
Per Fastmark , Kanalvägen. 24, Ledamot Ansvarsområde; Utemiljön, poolen tillsammans med Sven Lindström Tel: 070-469 33 32 p.fastmark@tele2.se	
Christer Pehrson , Kanalvägen 22, Suppleant Ansvarsområde; Avtals- och juridiska frågor, uthyrning av fasta parkeringsplatser Tel: 076-189 38 37 christer.pehrson@poplawvers.com	
Maria Karlsson , Kanalvägen. 28, Suppleant Ansvarsområde; Administrativa uppgifter, Lokaluthyrning tillsammans med Birgitta Jillestam Tel: 073-618 17 14 maria.karlsson3@pysslingen.se	

Valberedningen

Består av Inga Björkman och Agneta Lembrin von Sneidern. Inga är sammankallande i valberedningen.