

2017-03-03 Nummer 1 2017

## Boka in den 9 maj för årsstämman!



Boka redan nu in tiden för årsstämman i din kalender.

### Vi startar stämman kl. 18.30.

Som vanligt genomför vi stämman i samlingslokalen i hus 18. Kallelse, dagordning och årsmöteshandlingar kommer att delas ut i god tid före stämman.

Som kommer framgå av handlingarna har stämman att ta beslut om flera viktiga frågor för vår förening.

**Kom till stämman och utnyttja din rösträtt!**

## Nu är alla hissarna färdigrenoverade

Samtliga hissar i våra punkthus är nu färdigrenoverade.

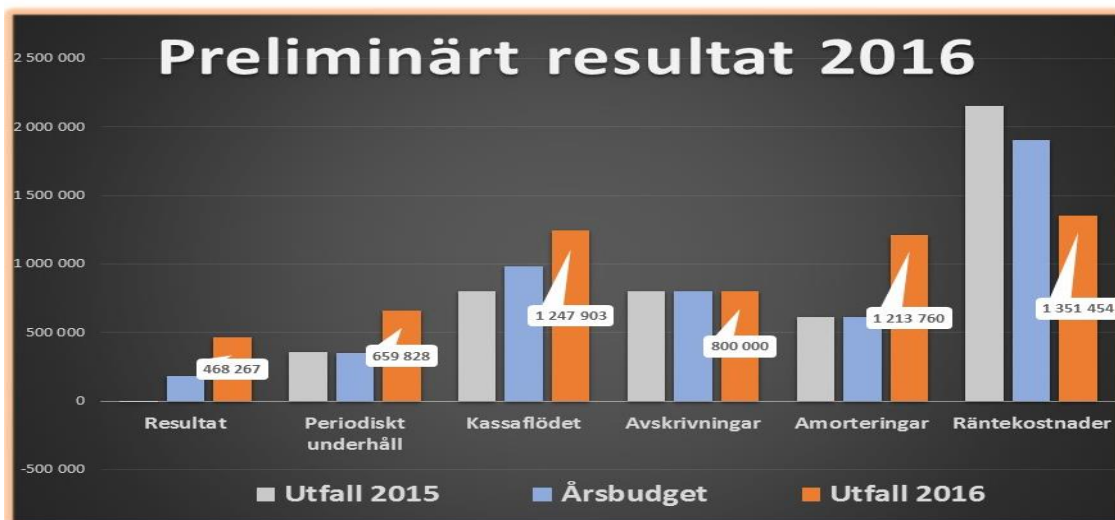
Hiss-Craft har under fyra veckors tid tagit bort de gamla dörrarna och ersatt dem med nya dörrar i rostfritt. Den gamla styrmekanismen har ersatts med en "mjukstängande" dörr-mekanism som gör att de rörliga delarna i hissdörrarna skyddas. De har också monterat in nya "ljusridåer" för att minimera klämrisken mellan dörr och vägg.

För att ytterligare öka säkerheten har nya telefoner monterats in med vilka den som fastnar i hissen kan kommunicera med larmcentralen.



Vi beklagar de olägenheter stilleståndet medfört. Dock hoppas vi på förståelse för detta nu när vi fått säkrare och tryggare hissar.

# Resultatet för 2016 blev mycket bra



Det preliminära bokslutet visar på att 2016 blev ett mycket framgångsrikt år för oss som bostadsrättsägare i vår förening. Vi lyckades genom ett nytt sätt att utmana bankerna få väsentligt lägre ränta på det stora lån vi omsatte förra året, vilket fick till följd **väsentligt lägre räntekostnader** än budgeterat. Vi lyckades skapa utrymme för **dubbelt så stora investeringar**

(periodiskt underhåll) jämfört med budget. Vårt positiva kassaflöde skapade utrymme för att göra en **dubbelt så stor amortering** (återbetalning på våra lån) jämfört med vad vi budgeterat. När våra investeringar och övriga kostnader var betalda blev **resultatet ca 150 % bättre än budget!**

## Stora investeringar genomförda under 2016

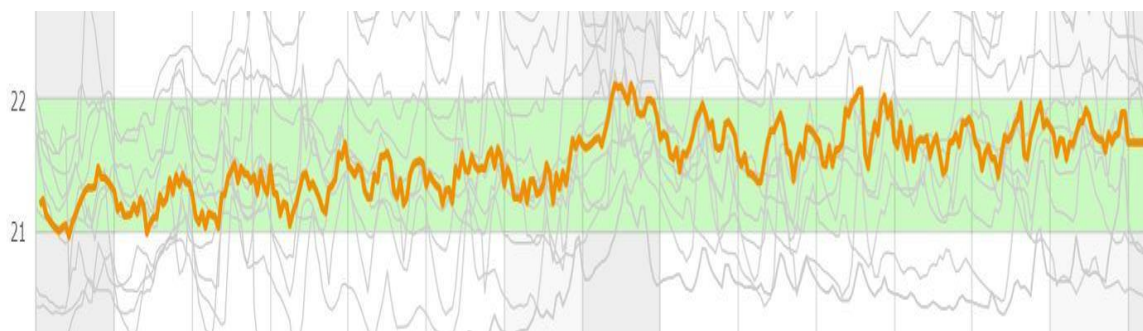
Som framgått ovan genomfördes under 2016 stora underhållsinsatser i Brofästet. Underhållsinsatserna genomfördes både i inom- som i utomhusmiljön.

- Borttagning av äldre fogar samt omfogning på samtliga husfasader
- Ommålning av entréer i punkthusen
- Rostfria kantskydd vid hissdörrarna
- Dränering av marken nedanför hus 18, 24 och 26
- Utbyte av samtliga avloppsluftningar på punkt- och låghusen
- Uppsättning av räcke på den övre parkeringen
- Ny AV-utrustning till hus 18 och 26

- Markplanering och omläggning av avlopp för dagvatten
- Reparation och ommålning av entrétaken till punkthusen
- Montering av störskydd på takfläktarna
- Uppgradering av hastigheten i bredbandsnätet



## Intrimningen av värmen fortsätter



Som vi tidigare har informerat om i "Värmenytt" pågår intrimningen av vårt nya styrsystem för fjärrvärmen. Den 12 februari gjordes en justering av styrningen där mer värme tillfördes i intervallet +5 till -5 graders utetemperatur. Resultatet av denna justering blev att vår **medeltemperatur** i lägenheterna ökade från att

ha legat på strax över 21 grader till strax under 22 grader. Styrelsen tillsammans med leverantören eGain fortsätter arbetet med intrimningen som syftar till att dels uppnå ett jämnare och behagligare inomhusklimat dels kunna uppnå en så gynnsam energiförbrukning som möjligt.

## Fortsatta investeringar i budgeten för 2017

Flera av investeringarna (periodiska underhållsinsatserna) under 2017 är redan klara. Det handlar då om renoveringen av hissarna, installation av nya larmpaneler i undercentralen samt det nya styrsystemet för vår fjärrvärme. Under året planerar styrelsen också att genomföra steg 1 i ett större takunderhåll. En annan underhållsinsats som kommer påverka oss medlemmar är den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK). Vi planerar också att påbörja ommålning av fönsterbleck där färgen lossnat.

Slutligen ligger i planen att genomföra en spolning och slamtömning av samtliga dagvattenbrunnar på Kanalvägen och på våra parkeringsplatser.

Vi återkommer under året med mer information om de periodiska underhållsinsatserna.



## Snöröjningen och sandning har fungerat bra

Trots att vintern hittills varit ganska snöfattig så har ändå vår leverantör för vinterunderhållet skött såväl plogning som sandning på ett mycket bättre sätt än föregående år. Ett stort tack till Sven Lindström som på ett framgångsrikt sätt kommunicerat med Stofar och därigenom hjälpt dem att snabbt åtgärda upplevda brister i plogning, skottning eller sandning.



## Brist på parkeringsplatser – en vädjan !

I vår förening är vi så lyckligt lottade att vi i princip har en parkeringsplats per lägenhet. Några har inte behov av någon plats och andra har två. Vi är lyckligt lottade jämfört med andra föreningar som har bara en plats till var tredje och ibland var fjärde lägenhet. Men nu är det slut.



Läget är nu sådant att det inte finns lediga platser till nya medlemmar som flyttar in. Vi måste därför vädja till er som har en plats som inte används att frivilligt avstå från den. På det kommande årsmötet får vi bestämma hur vi ska göra med de "dubbla" platserna.

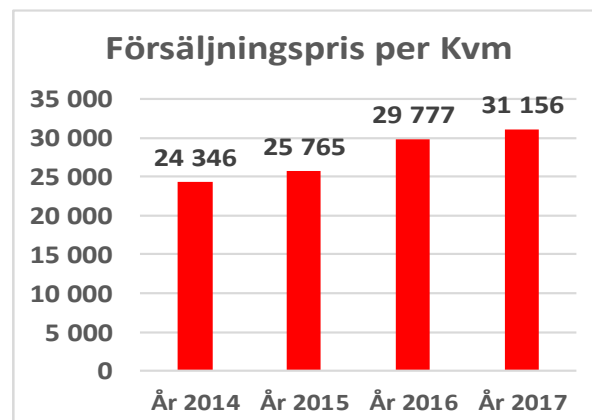
Kan Du redan nu avstå en plats ombeds Du att kontakta Christer Pehrson som är parkeringsansvarig:  
på telefon 076 189 38 37  
eller via mail:  
[christer.pehrson@poplawyers.com](mailto:christer.pehrson@poplawyers.com)

# Positiv värdeutveckling på bostadsrätterna

Här i Brofästet såldes under 2014 nio bostadsrätter, under 2015 såldes tio, under 2016 också 10 medan det sålts tre bostadsrätter hittills i år. Värdeutvecklingen på bostadsrätterna mellan 2015 och 2016 har varit +16 %, medan den mellan 2014 och 2015 låg på +6%.

Värdeutveckling har fortsatt under 2017, försäljningspriset har under januari – februari ökat med 5 %. För de bostadsrätter som har sålts under 2017 låg försäljningspriset på 31 156 kronor per kvadratmeter. Det högsta priset per

kvadratmeter återfinns hos bostadsrätter med 1 rum och kök/kokvrå.



## Boka in den 6 maj för städdagen

Passa redan nu på att boka in den 6 maj för gemensamma uteaktiviteter. Som vanligt samlas vi vid flaggstängen klockan 10.00.



Under dagen kommer vi att delas in i mindre grupper där vi tillsammans med våra grannar genomför olika arbetsuppgifter. Poolen skall ställas i ordning för sommaren, våra buskar och växter skall skötas, gammalt gräs och löv skall tas bort, visst enklare renoveringsarbete skall utföras.



Vi kommer att bjuda på grillad korv med tillbehör. Runt grillen finns också goda möjligheter till att bekanta sig och umgås med andra medlemmar i Brofästet.

På våra gemensamma städdagar är det tyvärr allt för få yngre bostadsrättsmedlemmar som ställer upp och hjälper till. Vi vill därför rikta en speciell inbjudan till dig som är ung att delta i vårt utomhusarbete. Ju fler som hjälper till desto snabbare blir vi klara. En välordnad utemiljö påverkar också priset på din bostadsrätt den dag den skall säljas!

# Lokalerna står till ditt förfogande

Du vet väl att vi i vår förening har ett stort utbud av gemensamhetsanläggningar. Jämför vi med andra föreningar ligger vi i toppklass när det gäller utbudet.

Tyvärr är dock de flesta anläggningarna lågt utnyttjade varför vi vill uppmuntra till ökad användning.

Specifikation	Poolen	Samlings-lokalen 174 Kvm	Aktivitets-lokalen 103 Kvm	Övernattn.-lägenhet / mötesrum 71 Kvm
Antal nyttjare	37	61	9	58
Pris nyttjare	250	200	250	290
Priset omfattar	Per säsong	Per tillfälle	Per år	Per natt

Du kanske planerar att arrangera en fest eller att det skulle vara skönt med ett bastubad eller kanske du vill ge kroppen en omgång i vår träningslokal.



Birgitta Jillestam hanterar nycklar till anläggningarna samt tar också hand om den relativt låga avgift du betalar för att nyttja lokalerna.

## Våra nya grannar hälsas välkomna

I vårt medlemsblad kommer vi skapa en ny återkommande rubrik där vi hälsar nya bostadsrättshavare välkomna till vår förening. Sedan förra medlemsbladet kom ut kan vi hälsa följande nya medlemmar välkomna till oss här i Brofästet.

**Kim Henriksson**, har köpt lägenhet 84 i hus 22 av Jan o Anita Dahlqvist

**Isabelle Grönroos**, har köpt lägenhet 641 i hus 28 av Sofia Persson

**Agata Blachut och Mariusz Pawlina**, har köpt lägenhet 76 i hus 22 av Felix Abrahamsson

**Carl Falkbrandt**, har köpt lägenhet 47 i hus 24 av Irene Jouchims



## Låt oss hjälpas åt..

Roslagsvatten har åter påtalat att vi måste skärpa oss när det gäller vår sophantering annars väntar ytterligare taxehöjning och det är inget vi efterlängtar!

Regeln är mycket enkel, vi har tre slags kärl för våra sopor:

- I de stora gröna kärlen förvaras hushållssopor väl förpackade i plastpåsar
- I de bruna kärlen förvaras 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.

## Slutligen..

**Glöm inte att boka in den 9 maj för årsstämman!**

*Vänliga hälsningar  
Styrelsen*

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

# Styrelsen 2017

<i>Namn, adress, ansvarsområde och kontaktuppgifter</i>	
<b>Lennart Olausson</b> , Kanalvägen. 24, Ordförande Ansvarsområde; Övergripande ansvar, ekonomi, upphandling, medlemsbladet, hemsidan Tel: 073-599 40 43 <a href="mailto:lennart@olausson.one">lennart@olausson.one</a>	
<b>Thomas Eriksson</b> , Kanalvägen 26 C, vice Ordförande Ansvarsområde; Sekreterare, bredband, kabel-TV, IP-telefon Tel: 070-550 79 34 <a href="mailto:thomas.eriksson@hifab.se">thomas.eriksson@hifab.se</a>	
<b>Birgitta Jillestam</b> , Kanalvägen 26 d, Ledamot Ansvarsområde: Lokaluthyrning, P-tillstånd för gäster samt nycklar. OBS! Endast vardagar 17.00 – 19.00 Tel: 0762-27 49 35 <a href="mailto:togittan@bredband.net">togittan@bredband.net</a>	
<b>Sven Lindström</b> , Kanalvägen 20, Ledamot Ansvarsområde; Fastigheterna inkl. hissarna, poolen tillsammans med Per Fastmark Tel: 070-952 93 35 <a href="mailto:svelind@outlook.com">svelind@outlook.com</a>	
<b>Per Fastmark</b> , Kanalvägen. 24, Ledamot Ansvarsområde; Utemiljön, poolen tillsammans med Sven Lindström Tel: 070-469 33 32 <a href="mailto:p.fastmark@tele2.se">p.fastmark@tele2.se</a>	
<b>Christer Pehrson</b> , Kanalvägen 22, Suppleant Ansvarsområde; Avtals- och juridiska frågor, uthyrning av fasta parkeringsplatser Tel: 076-189 38 37 <a href="mailto:christer.pehrson@poplawvers.com">christer.pehrson@poplawvers.com</a>	
<b>Maria Karlsson</b> , Kanalvägen. 28, Suppleant Ansvarsområde; Administrativa uppgifter, Lokaluthyrning tillsammans med Birgitta Jillestam Tel: 073-618 17 14 <a href="mailto:karlssonm21@gmail.com">karlssonm21@gmail.com</a>	

## Valberedningen

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