

MINNEBERG

Nr 3 • September 2023 • Nyhetsblad från Brf Sandvik,
Brf Svartvik, Brf Tangen och Brf Tranan i Minneberg

Info om förvaltar- bytet

Se sidan 2-7 + 18

Fjärrvärme i Minneberg 2024

Se sidan 12.

Info från din förening

Se sidan 15-19



MINNEBERGS
SAMFÄLLIGHET



MINNEBERG

Minnebergsbladet

Minnebergsbladet utges av Minnebergs samfällighet som består av Brf Sandvik, Svartvik, Tangen och Tranan.

Nr 3 2023 – ISSN 1653-1612

Ansvarig utgivare:

Magnus Wallin

Redaktör/layout:

Karin Svärd, Brf Tranan

Redaktion:

Åsa Minoz, Brf Sandvik,
Jonas Sohlberg, Brf Svartvik,
Helena Österberg, Brf Tangen,
Sophia Loader, Brf Tranan.
Mejl: redaktionen@minneberg.se

Minnebergs Samfällighet

E-post: info@minneberg.se

Hemsida: minneberg.se

Samfällighetens styrelse:

Ordförande

Magnus Wallin, Brf Svartvik

Vice ordförande

Åsa Minoz, Brf Sandvik

Sekreterare

Jonas Sohlberg, Brf Svartvik

Ekonomiansvarig

John Hamben, Brf Tranan

Vice ekonomiansvarig

Per Gnaln, Brf Tangen

Ledamöter

Erik Jandorff, Brf Tangen
Fredrik Nevenius, Brf Tranan
Tamman Tounsi, Brf Tangen

Suppleanter

Carina Ingren, Brf Svartvik
Elisabet Boberg, Brf Tangen
Kerstin Ivansson, Brf Tangen
Helge Koponen, Brf Sandvik

Arbetsgrupper och ansvariga se minneberg.se

HSB

Förvaltare

Olivia Fredriksson

Servicechef Fastighetsskötare

Mauricio Valenzuela

Felanmälan

tel 010-442 11 00,
felanmalan.hsb.se



Upphandling har lett fram till ny förvaltnings- entreprenör

En omfattande upphandlingsprocess har lett fram till valet av Fastighetsägarna Service som ny förvaltningsentreprenör från 1 januari 2024. Under hösten kommer HSB att fortsätta leverera enligt det avtal som går ut sista december. Under hösten sker övergången mellan befintlig och ny förvaltningsentreprenör.

Sedan långt tillbaka har samfälligheten och de fyra ingående bostadsrättsföreningarna gemensamt upphandlat förvaltning i området. Det innebär allt från styrelsestöd och överlåtelse, till ekonomihantering, fastighetsskötsel och drift samt markskötsel.

Under det senaste året, inför att det nuvarande avtalet på fyra år med HSB Stockholm löper ut den sista december, har en upphandling genomförts för att konkurrensutsätta leveransen av förvaltning. HSB har förvaltat området sedan byggåren, men senare år har alla föreningar upplevt att

leveransen gradvis försämrats. Det är helt naturligt och rimligt att konkurrensutsätta denna typ av tjänst genom upphandling.

Föreningarna fortfarande HSB-medlemmar

Det är viktigt att skilja på förvaltningsentreprenad och annat. HSB har byggt området och föreningarna är fortfarande medlemmar i HSB och har därmed bl a tillgång till utbildning och en ledamot från HSB i bostadsrättsföreningarnas styrelse. Många som bor i Minneberg väljer att som boende vara medlem i HSB. Det är upp till var och en att avgöra enligt stadgarna.

Ett omfattande förberedelsearbete

Ett omfattande förberedelsearbete har gjorts för att upphandla förvaltningstjänster. En arbetsgrupp bestående av styrelseledamöter från föreningarnas styrelser har lett arbetet med upphandlingen med stöd från en upphandlingskonsult. Konsulten som anlåtats, Svefa, är specialister på denna typ av upphandlingar. Ett underlag togs fram för förfrågning till intresserade leverantörer. Upphandling av förvaltnings-tjänster följer ett regelverk som tagits fram av branschen och som reglerar förvaltningstjänster och hur de upphandlas och avtalas. Det heter "Allmänna bestämmelser för entreprenader inom fastighetsförvaltning och service" förkortat ABFF. Utifrån detta ramverk tas en hel rad underlag fram

Kom och träffa våra nya förvaltare

Den 12 december är alla Minnebergsbor välkomna på mingel med våra nya förvaltare. Fastighetsägarna Service bjuder på glögg och fika, samtidigt som vi får en inblick i deras digitala tjänst "Boendeappen," där allt kring vårt boende finns.

Varmt välkommen till Badviken eller Båtviken kl 16.00 eller kl 18.00.

**Information
om förvaltarbytet**

Målsättningen med de avtal som nu ingåtts är att vi ska ha en god och kostnadseffektiv service som bidrar till ett trivsamt och väl fungerande boende för oss alla!

som beskriver vad som ska göras, objekten (hus, mark, anläggningar etc) som arbetet ska göras på, krav på leveranser m m.

Anbud från inbjudna leverantörer

Ett antal leverantörer som i dialog med upphandlingskonsulten bedömdes kunna svara mot den efterfrågade leveransen inbjöds att inkomma med anbud. Kriterierna för utvärdering omfattade såväl pris som olika kvalitetskriterier. Utifrån kravställningen gjordes en sammanvägd utvärdering av de inkomna anbuden från leverantörer. Det var en handfull leverantörer som inkom med anbud, bland andra den befintliga leverantören HSB Stockholm. Prismässigt skiljde högsta och lägsta anbud cirka 20%. Utifrån utvärderingen

av såväl pris som andra kriterier stod det klart att Fastighetsägarna Service hade det bästa anbudet. Därför beslutade föreningarna om att det är detta företag som kommer att ta över förvaltningen. Beslut har fattats i alla föreningarna och avtal har ingåtts från 2024 t o m 2027.

Övergångsperiod under hösten

För dig som bor i Minneberg kommer det i princip inte att bli någon skillnad innan årsskiftet. Ett arbete påbörjas nu för att övergången från befintlig förvaltare till Fastighetsägarna Service ska bli så smidig som möjligt. En skillnad är att det inte finns bemanning av expeditionen i Panncentralen. Detta för att möjliggöra iordningställande av lokalen för en ny förvaltningsentreprenör. Det

innebär viss olägenhet för oss i boende, men under en begränsad period.

Informationsträff 12 december

12 december blir det ett informationstillfälle för dig som boende i Minneberg. Där kommer du bland annat att få vägledning i hur du använder den boendeapp som du kommer att få tillgång till efter årsskiftet. I den kommer du bland annat att kunna kommunicera med styrelsen och andra, betala avgift, felanmäla, boka gemensamma utrymmen och beställa tjänster och produkter till ditt hem. Allt för att förenkla vardagen.

Har du frågor hör av dig till din brf-styrelse eller till info@minneberg.se

Se även Fredrik Nevenius inlägg om bakgrunden till förvaltarbytet sid 18.

Fyra delar ingår i förvaltningsentreprenaden:

Fastighetsförvaltning

Teknisk förvaltning för och av beställarens fastighetsbestånd.

Dvs. förvaltningsstöd gällande allt från överlåtelse till styrelsestöd. En gemensam huvudförvaltare

Ekonomisk förvaltning

Ekonomisk förvaltning för och av beställarens fastighetsbestånd.

Dvs. ekonomihantering inkl. redovisning, avisering, fakturering, betalningar, rapportering, budget och bokslut.

Fastighets-skötsel

Tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll av byggnader och fastighetstekniska installationer under och utanför ordinarie arbetstid.

Dvs. skötsel av fastigheter, sopsug, ventilation, panncentral, garage m.m.

Utemiljö

Tillsyn, skötsel och avhjälpande underhåll av utemiljö inklusive snö- och halkbekämpning. Beredskap för snö- och halkbekämpning utanför ordinarie arbetstid.

Dvs. markskötsel året runt.

”Vi kommer in på en väldigt hög nivå”

Efter att HSB skött förvaltningen sedan Minneberg byggdes för snart 40 år sedan är det den 1 januari nästa år dags för Fastighetsägarna Service att ta över. För Minnebergsbladet berättar deras vd Stefan Younes hur han ser på det nya uppdraget.

En fastighetsförvaltares främsta uppgift är att förvalta och underhålla fastigheter, ett uppdrag som Fastighetsägarna Service tagit på största allvar sedan 1971.

– Vårt mål är att förenkla vardagen för de boende, säger Stefan Younes, Fastighetsägarna Services vd, när Minnebergsbladet får en pratstund med honom på telefon. Vi vill vara med och skapa framtidens fastighetsägande, fortsätter Stefan. Vi älskar att prata utveckling och hjälpa föreningarna vi förvaltar att fatta väl underbyggda och hållbara beslut som gynnar såväl de boende, ekonomin och miljön.

En fastighetsförvaltare ansvarar för allt som en fastighet kan tänkas behöva inom områden som ekonomi, drift, energi och olika byggprojekt. Stefan berättar att de som förvaltare kan hjälpa till med framtagande av beslutsunderlag, projektering och upphandling vid större satsningar, som till exempel när en förening vill investera i nya energikällor som solceller eller när en panncentral ska konverteras till fjärrvärme.

Arbetsuppgifter som ingår i Fastighetsägarnas Service förvaltningsuppdrag i Minneberg:

- vara ett proaktivt stöd i den långsiktiga planeringen för fastigheten
- upprätta och följa en underhållsplan för fastigheten
- planera underhåll av mark och byggnad
- se till att driften av fastigheten löper på enligt plan
- hålla kontakt med myndigheter så att myndighetskraven följs
- hålla kontakt med entreprenörer för exempelvis vinterunderhåll, lokalvård, fastighetsskötsel, sophämtning och renoveringsprojekt
- hantera kontakten med boende och skadeärenden
- kontrollera att leverantörer sköter sig.

Teamet som kommer serva Minneberg

Minneberg kommer ha en kundansvarig förvaltare, som känner området väl och ansvarar för att hålla ihop teamet. Alla i teamet kommer jobba nära både området och varandra så att de lätt kan fatta beslut och undvika segdragna långbänkar.

Så här ser teamet ut:

Kundansvarig förvaltare – som är huvudansvarig.

Biträdande förvaltare – som är dels ett komplement och stöd till förvaltaren vid arbetstoppar, men också säkerställer minskat personberoende.

Fastighetsskötare – en huvudansvarig ingår i grunduppdraget, men ytterligare fastighetsskötare kommer över tid och vid behov att jobba i uppdraget.

Drifttekniker – en person som följer upp och optimerar energianvändning, sopsugen, panncentralen och är kontaktperson gentemot leverantörer inom detta.

Ekonomisk förvaltare – en person som ansvarar för ekonomiska rapporter, budget, bokslut och årsredovisning.

Hyres- och avgiftsförvaltare – en person som ansvarar för garageköer, månadsavgifter och aviseringar.

Även en **projektledare** och en **jurist** finns som stöd till kundteamet om behov uppstår.

Information
om förvaltarbytet

”Vårt mål är att förenkla vardagen för de boende”

Stefan Younes,
vd Fastighetsägarna Service.



Boende-appen

Stefan berättar att alla boende i Minneberg kommer ha möjlighet att ladda ner en boende-app i sina mobiler. Här kan varje förening samla information om gästlägenheter, bilpooler och också ge access till olika utrymmen. Appen har flera funktioner och går att anpassa för att passa respektive förening. Mer info om appen till boende kommer i december.

”Vi kommer in på en väldigt hög nivå”

Vi frågar Stefan hur han ser på Minneberg som område och vilka tankar han har?

– Minneberg är en riktig pärla! Jag jobbade som affärsområdeschef på HSB Stockholm i åtta år och var då ansvarig för bland annat Minneberg. Jag minns området som välkött och att styrelserna hade höga ambitioner,

berättar Stefan. Det är roligt att se att det fortfarande är så och att området är väl underhållet. Vi kommer in på en väldigt hög nivå.

Vad kommer Minnebergsborna uppskatta mest med att ha er som förvaltare?

– Jag hoppas att de kommer uppskatta vår nära och personliga service och att de kommer uppleva att det är enkelt att ha bra koll på sitt boende, säger Stefan. Sen är kommunikationen jätteviktig! Det ska vara lätt att komma i kontakt med oss vid till exempel en felanmälan.

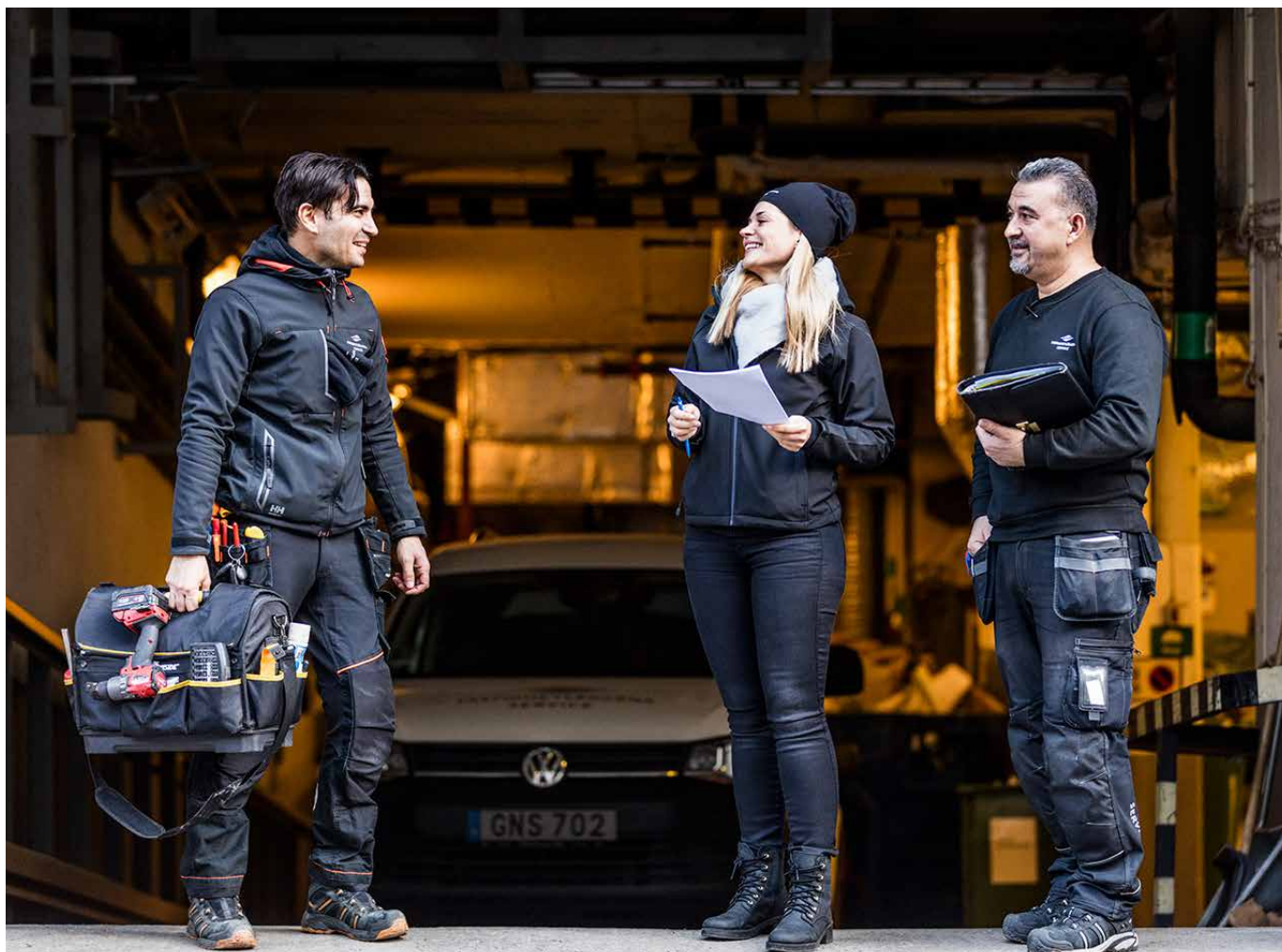
Avslutningsvis – hur ser det ut med ”förvaltningen” hemma hos dig?

Stefan är uppvuxen i Västerort men nu är det en villa i Norrort som gäller för familjen, som består av Stefans två tonåringar, två bonustonåringar och en sexåring.

– Vi har en enorm ek på tomten så det brukar bli runt 25 säckar löv att ta hand om vid den här tiden på året, berättar Stefan. Sen har vi ett sommarhus på Gotland där vi älskar att vara, även när det inte är sommar och högsäsong. Att åka dit nu på hösten och först jobba i trädgården och sen gå in tända en brasa är härligt!

Mer om:

Stefan Younes har varit vd på Fastighetsägarna Service sedan 2016. Under den här tiden har personalstyrkan fördubblats och idag är man 270 anställda. Han är utbildad lantmätare från KTH men har jobbat med fastighetsförvaltning i 25 år varav åtta på HSB Stockholm.



Lokman, Petra och Erol. FOTO-Johan-Strindberg

Hälsning från Fastighetsägarna Service

Vi är ett helägt dotterbolag till branschorganisationen Fastighetsägarna Stockholm. Vårt uppdrag, i korthet, är att erbjuda ett komplett utbud av förvaltningstjänster för ett lönsamt, effektivt och bekymmersfritt fastighetsäande

Man skulle kunna säga att när vi gör ett bra jobb, märker ni av oss som minst. Vi brukar kalla det "tänka på annat-garanti", att ni som boende kan fokusera på det som är viktigt för er i vardagen, så sköter vi på Fastighetsägarna Service resten.

Bland våra kunder finns tusentals privata och kommersiella fastighetsägare och bostadsrättsföreningar i Stockholm och på Gotland. Vi hjälper dem med att bland annat förvalta kommersiella lokaler, hotell och centrum. Somliga lägger hela förvaltningsansvaret hos oss, likt ni i Minneberg, medan andra väljer att anlita oss då och då för avlastning och goda råd.

Hos oss jobbar nämligen några av landets skickligaste fastighetsjurister, hyresförhandlare, ekonomiska förvaltare, fastighetsförvaltare, byggprojektledare, drifttekniker, trädgårdsmästare och fastighetsskötare. Något vi är väldigt stolta över.

Under hösten och till vintern kommer vi att börja bekanta oss mer med er för att säkra en trygg överlämning av förvaltningen. Vi ser väldigt mycket fram emot det och att få presentera oss mer i detalj vad vi kan erbjuda och göra för att förenkla er vardag.

Vi hörs!

Förmåner och fördelar med att vara medlem i HSB

Våra respektive föreningar är fortsatt medlemmar i HSB Stockholm även om vi från årsskiftet har en ny förvaltare. Att vara medlem i HSB men ha en annan förvaltare är i sig inget ovanligt, det finns många andra föreningar som är medlemmar i HSB men som, av olika anledningar har valt att lägga förvaltningen på något annat företag.

Fördelar för föreningen

Att som förening vara medlem i HSB innebär många fördelar, inte minst för styrelsen, där man får stöd och hjälp med bl a:

- Juridisk rådgivning – Gratis rådgivning för styrelsemedlemmar av HSBs jurister som är proffs på bostadsjuridik
- Hjälp på stämma & med stadgar – en HSB-representant som kan agera ordförande på årsstämma
- HSB-ledamot – som stöttar oss i styrelsearbetet
- Utbildningar –kurser för styrelsemedlemmar inom olika områden såsom fastighetsförvaltning, juridik mm.
- BRF-hemsida – våra webbsidor för Samfälligheten samt respektive föreningar kvarstår samt även tillgång till Mitt HSB.

Fördelar för dig som privatperson

För dig som privatperson påverkas inte ditt medlemskap i HSB i och med bytet av förvaltare. Du väljer, precis som tidigare om du vill vara medlem i HSB och med det åtnjuta alla fördelar det innebär.

Juridisk rådgivning

Som medlem i HSB har du tillgång till generell juridisk rådgivning per telefon i boendefrågor. Det kan vara frågor om överlåtelse av din bostadsrätt, vad som gäller vid andrahandsuthyrning och vem som ansvarar för underhållet i din bostad. Ring på 0771-472 472 helgfria vardagar mellan klockan 09.00 – 16.00.

Erbjudanden och rabatter

På www.hsb.se loggar du enkelt in med ditt bank-id på "mitthsb" för att ta del av

de erbjudanden som finns från följande företag:

Bredband, tv och teknik

- HP Online Store Medlemsbutik
- Tele2
- Telenor
- Telia

Fritid, Hus och Hem

- A-Solskydd – markiser, persienner, balkongskydd
- Biozone – luftrenare
- Bonniers – böcker
- Book Outlet – böcker
- Bright Equipment – fritidskläder och utrustning
- Centro – kakel och klinker
- Eldstickan – unika brandskydd till ditt hem
- Electrolux Home – vitvaror, små-el, hemmiljö och städprodukter
- Flügger färg – färg och tapeter
- Hafa Brand Group – badrumsprodukter
- Hemfixarna – hjälp i hemmet
- Järnia Kungsholmen och Söder – järnhandel
- Kitch'n – köksredskap
- Konradssons kakel – kakel och klinker
- K-Rauta – förvaringslösningar
- Lysman – e-handel för belysning
- Maze interior – förvaringsmöbler
- Micki – leksaker
- Måleributiken i Alvik – färg, tapeter, klä om möbler
- Nextory – ljudböcker, e-böcker och digitala magasin i din mobil
- Nordkök – köksredskap
- Philips Hue – smart belysning
- Picapen – tryck av böcker
- Porslinsbolaget – glas, porslin och rostfritt

- Pyret & Snäckan – baby- och barnbutik
- Repamera – lagning av kläder
- SmartBox – magasinering
- Smartify – support av hemelektronik
- Storefactory – inredning
- Svenssons i Lammhult – möbler
- Vedum – kök, badrum, tvättstugor och förvaring
- Wilma & Louise – handdukar, yogamattor, kuddar och filter
- Vinden – magasinering
- Vrida of Sweden – smarta lamp-armor
- Älvsjö markis & persienn

Försäkring, juridik och energi

- Dina Försäkringar – hemförsäkring
- Familjens jurist – livsbesiktning
- Storuman energi – elavtal

Resor, upplevelser och transport

- GoMore – bildelningsplattform
- Nordiska museet – fri entré
- Strawberry – hotell i Norden
- Volvo on Demand – bildelningsplattform

Säkerhet

- Beredskapsfabriken – produkter för beredskap
- Kungslås – auktoriserad låssmed
- Scandinavian Safe – säkerhetsskåp
- Securitas hemlarm
- Smartaskydd – stöldskydd med märk-DNA
- SSF Stöldskyddsföreningen – inbrottskydd
- Svenska Skydd - säkerhetsdörrar
- Team Guardab – inbrottskydd

Personvård och hälsa

- Life in Mind – Första hjälpen i hemmet
- Varannan Vecka – livspussel-app

Injustering av värme i höst, start i Brf Sandvik

Vi behöver en värmeinjustering för att se till att optimera vårt värmesystem och att vi har en god boendekomfort. Därför kommer samfälligheten med start i höst att påbörja en injustering som genomförs under ett par års tid. Först ut är Brf Sandvik.

En injustering innebär att man värmebalanserar i systemet så att man får jämn temperatur i hela fastigheten och sänker kostnader för uppvärmning. Effekten på besparing av värmekostnaden kan vara upp till 20 procent. Det är dock ett omfattande arbete och det kräver arbetsinsatser där entreprenören behöver tillträde för att justera radiatorer i alla lägenheter.

En kartläggning som samfälligheten låtit göra av energisystemet rekommenderade injustering av värmesystemet som en viktig åtgärd. Nu är det alltså dags att påbörja den insatsen som kommer att ske steg för steg i hela området under ett par års tid.

Injusteringen kommer att påbörjas i Brf Sandvik under hösten 2023. Alla boende som berörs kommer att få en avisering av entreprenören som berättar

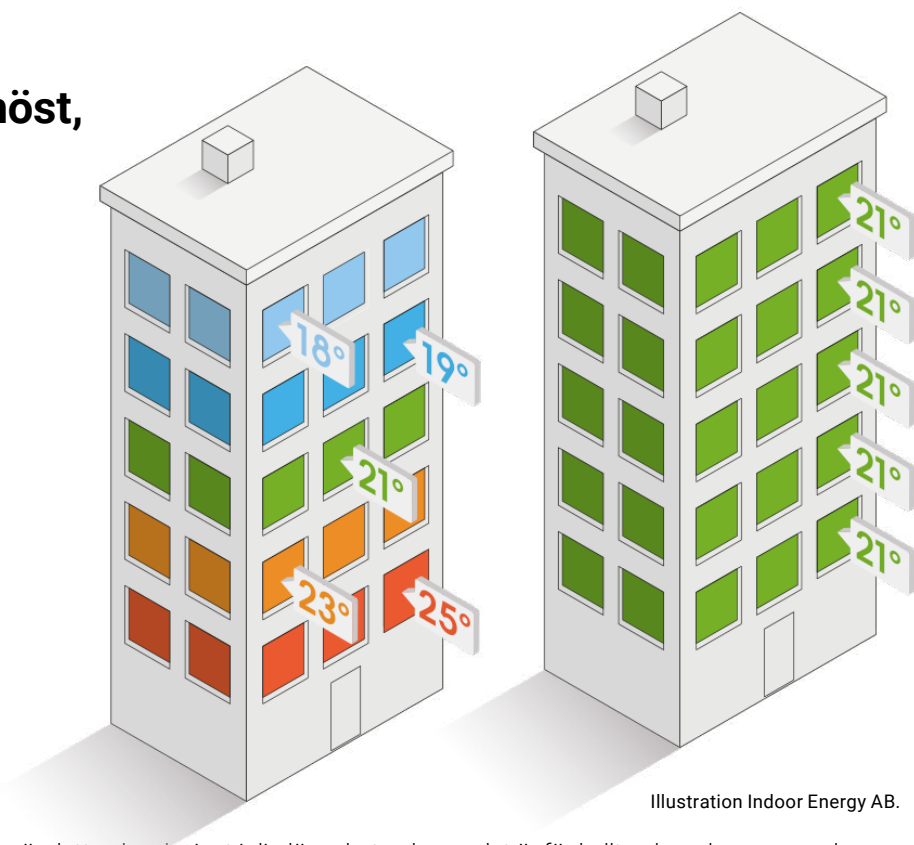


Illustration Indoor Energy AB.

när detta ska ske just i din lägenhet och vad du behöver göra som boende för att förbereda det arbete som ska göras. Exempelvis kommer du att behöva flytta bort möbler som hindrar tillträde till radiatorer. **Det är mycket viktigt att du ser till att ge tillträde till din lägenhet, vilket är din skyldighet enligt stadgarna, vid det tillfälle som du får avisering för.**

Idag är det en del som upplever att

det är för kallt och andra som upplever det för varmt i lägenheten, vilket självklart också ger felanmälningar. Vid obalanser är det ofta varmare längre ner i huset och kallare högre upp. När injusteringen har skett kommer temperaturen mellan olika våningsplan och delar av huset att vara jämnare och komforten bättre för alla. Dessutom räknar vi med en betydande effekt med mindre värmekostnader.

Säkerhetsbesiktning av lekplatser

Varje år genomförs via förvaltaren en säkerhetsbesiktning av föreningarnas lekplatser och årets besiktningar har precis ägt rum. Vi är givetvis noga med att genast vidta åtgärder som rör säkerheten för att barnen som bor, går på förskola och leker på våra fina lekplatser ska ha en trygg lekmiljö. Däremot prioriteras inte, i nuläget, åtgärder som är av mer "kosmetisk" natur på våra lekplatser.

I samband med detta vill vi påminna om att städa undan leksaker, sparkcyklar etc när ni lämnar för kvällen. Nu när det blir mörkare kan man lättare missa saker på marken och snubbla.

Fordonspool i Minneberg

En resvaneundersökning genomföres ju i våras, och det är säkert en och annan som undrar hur det gick sen?

Jo, faktum är att vi diskussioner har förts med olika poolbils- och hyrbilsföretag med olika finansieringsmodeller av sina bilar, och att samfällighetens styrelse kommit fram till att det i nuläget inte är aktuellt med en modell där vi skulle få ett antal garanterade fordon, vilket i sin tur skulle kunna innebära en utgift om dessa inte nyttjas ordentligt.

I stället får marknaden, dvs vi boende stå för efterfrågan. Därför kommer både poolföretagen **Kinto** och **Hyre** att få hyra ett antal platser i våra garage. Går det bra med uthyrningen kommer de att ställa dit fler bilar, och går det dåligt så kommer de dra tillbaka bilar. En nyhet är också att Hyre även kommer ställa ut en skåpbil.

Eftersom poolbilarna kommer att nyttja våra gästplatser till att börja med så kommer vi i och med det också att justera antalet gästplatser. De som inte bor i området kommer förstås också att kunna nyttja bilarna, men med tanke på vår geografiska placering så är detta antal begränsat.

I framtiden, om det skulle visa sig att det här med poolbilar funkar bra, så kommer vi titta på fler lösningar, bland annat just detta med ett antal garanterade fordon reserverade för boende i Minneberg. Vi hoppas ju förstås att man väljer tillgången till poolbil framför att skaffa en egen.

Var och exakt hur många bilar det blir är inte fastslaget i dagsläget. Corepark, som har hand om parkeringsövervakningen i området, kommer att hålla i samordningen, i och med att de också vet var det är ledigt mest.

Byte av frånluftsbatterier genomfört

Under året har samfälligheten anlitat Henriksbergs Verkstäder AB för att byta frånluftsbatterier i 11 hus som ett led i att trimma vårt energisystem. Det har som effekt att värmeåtervinningen ökar och vi därmed sparar energi. Batterier har bytts där det finns mest energi att återvinna, dvs i de högsta husen eller där ett fläktrum betjänar fler uppgångar.

Det sista bytet i fläktrummet i 88:an blev klart nu i veckorna och nu återstår arbete för Henriksbergs Verkstäder med att återmontera styrutrustningen och justera ventilationen.

I samband med detta arbete har även tätskikt bytts på berörda golv i fläktrummen när de ändå stått tomma mellan rivning och montering. På vissa ställen har just det arbetet betytt att vi inte kunnat ha i gång hjälpfläktar, vilket var planen från början. Vi hoppas att du som boende kan ha overseende med eventuella olägenheter. Nu har vi gett vårt energisystem en god skjuts.

Just nu avvaktar vi att se resultaten av dessa byten på energisystemet. Det finns en viss gräns för hur mycket värme det går att återvinna totalt, och dessutom behöver vi väga investeringskostnaderna mot hur mycket energibesparingar vi kan göra under en viss period. Efter att analys har gjorts om effekterna av batteribytena och totalkalkylen kan det eventuellt bli aktuellt att göra fler byten. Självklart överväger samfälligheten kontinuerligt alla slags energiåtgärder, som exempelvis solpaneler eller det nu påbörjade fjärrvärmeprojektet. (Läs mer på sid 12).

Vårens garagespolning

Den 24 och 25 maj sopades och spolades garagen. Spolningen är viktig för att minska nedbrytning av betongen och för att få en renare miljö för oss alla.

Det innebar att garaget ej var tillgängligt utan att garaget skulle vara tomt på samtliga fordon samt alla föremål som står på golvet. Efteråt kan vi konstatera att så inte var fallet, 24 fordon stod kvar som nu fått en tilläggsavgift.

Styrelsen vill påminna om att din p-plats endast är avsedd för fordon, ingen övrig förvaring av t.ex. brandfarligt vätska, däck eller annat i enlighet med avtal och gällande brandregler. Dessutom påminner vi om att man inte får placera cykel eller moped på samma plats som bilen.

Ny parkeringstaxa från 1 oktober 2023

Parkeringsavgifterna i Minneberg höjs för ett mer tillgängligt område.



Minneberg är litet till ytan men har hög besöksfrekvens vilket gör att vi måste hushålla med våra begränsade ytor. Det finns många olika behov och funktioner som behöver dela på samma utrymme och som har behov av parkering. För att kunna styra den tid ett fordon står parkerat, så att så många som möjligt ska kunna hitta en parkering vid behov, används parkeringsavgifter.

Parkeringsavgifterna är en nödvändighet för att styra trafiken och därför är det viktigt att våra avgifter följer Stockholm stads avgifter på gatorna runt om kring oss.

En höjning av parkeringsavgifterna inom området 8320, 8321, 8322 samt 8355 hoppas vi leder till en ökad rotation och högre tillgänglighet – ju fler lediga platser, desto mindre felparkeringar och söktrafik.

Nya avgifter blir 10 kr per timme vardagar 7–19 samt lördagar 11–17, vi behåller avgiften på 5 kr per timme övrig tid.



Foto: Taylor Foss, unsplash

Halloweenfirande

I år blir det halloweendisco för barn i området mellan 4 och 9 år i Båtviken fredagen den 27 oktober. Mer info anslås när det närmar sig.



Återvinning av kläder/textilier

**Containern kommer
sista helgen varje
månad aug – maj**

**Släng inte dina
gamla kläder bland
övriga sopor
– lämna dem istället
till återvinning.**

I miljöhuset har vi sedan före sommaren en särskild insamlingsbox för textilier. Vi har inlett ett samarbete så att all textil går till organisationen *Human Bridge*.

Återanvändning och återvinning är nyckelord för den verksamhet Human Bridge bedriver. Grundtanken är att samla in begagnat men fungerande material och sända till behövande. Genom textilinsamling kan gamla kläder och hushållstextilier få "nytt liv" genom

nya användare. Att återanvända textilier innebär en vinst för miljön och spar på jordens resurser som vatten och energi och det minskar också kemikalieanvändningen.

Human Bridge samlar in, tvättar och säljer kläderna. Pengarna går till sjukvårdsutrustning till främst Afrika och Östeuropa. Human Bridge vill hjälpa människor i nöd och samtidigt minska resursslöseri och främja återvinningen. Resultatet är hundratals sjukhus runt om i världen som fått sängar, tekniska apparater, britsar, rullstolar och sjukvårdsmaterial. De arbetar med biståndsorganisationer som Läkarmissionen och Erikshjälpen.

Om insamlingsboxen är full när du kommer kan du lämna textilierna på stadens återvinningscentral.

Vad som kan samlas in
Begagnade kläder, plagg, underkläder, sängkläder, handdukar, hushållstextilier. Endast hela skor (om möjligt i par och hopknutna) hattar, filtar, handväskor, bälten, accessoarer.

Vad som inte kan lämnas för insamling (på grund av att metoder för återvinning saknas)
Mattor, mattrester, madrasser, blöta och/eller starkt nedsmutsade textilier, trasiga skor, små tygrester, skrädderiavfall, textilproduktionsavfall t.ex. tillskärningsrester, trasiga paraplyer,

trasiga regnkläder (består av plastmaterial) eller trasiga skinnkläder (organisk hud), resväskor, korgar, kuddar, täcken, förpackningsmaterial, övriga uppenbart icke textila materialslag.

Hållbart i Minneberg

Under denna rubrik vill vi berätta hur vi arbetar med hållbarhetsfrågor i Minneberg, komma med tips och idéer på vad du som boende i samfälligheten kan göra eller engagera dig i. Förslag på ämnen eller goda tips på vad vi kan skriva om mottages tack- samt. Mejla dina tips till redaktionen@minneberg.se

Grannens dag

31 oktober

***Allt börjar med ett hej. I trappuppgången, i tvättstugan, i miljörummet.
Ett litet ord med stora efterdyningar inom både trygghet och
välmående. Nu uppmanar vi alla Minnebergare att ta några extra sekunder
i vardagens möten och hälsa på sina grannar***

Den 31 oktober är det Grannens dag – ett bra tillfälle att säga hej till din granne. Det är viktigare än vad du tror!

Forskning visar att det är viktigare än man tror att säga hej till sin granne och kanske byta några ord. Kontakter mellan människor i vardagen, gör stor skillnad för både välmående och trygghet.

Bland grannar har de ytligare relationerna visat sig vara särskilt betydelsefulla eftersom de ger en känsla av ökad trivsel och trygghet. Dessutom bäddar de för en bättre grannsämja säger Cecilia Henning som forskat på vikten av "tunna band".

Forskning visar dock på att så kallade tunna band, en form av ytliga och ofta tillfälliga kontakter mellan människor i vardagen, gör stor skillnad för både välmående och trygghet. Dessa tunna band är viktiga för att skapa sociala sammanhang, för att bidra till gemenskap och för att motverka ensamhet. Något så enkelt som att säga hej och byta några ord med en granne ökar därför både trivseln och tryggheten i grannskapet.

– Ju fler tunna band det finns i grannskapet, desto färre konflikter blir det. De konflikter som uppstår blir

dessutom lättare att lösa eftersom det är mycket enklare att prata om det om man har lite kontakt och har pratat med varandra innan. Vi tar också större hänsyn om det finns många tunna band, berättar Cecilia.

Så passa på att nästa gång du stöter på din granne, säg hej!. Fråga hur de mår. Eller varför inte hälsa på någon när du är ute på stan? Tillsammans kan vi skapa ett tryggare, mer välmående Minneberg.

Är du senior?

Alla pensionärer eller avtals-, sjukpensionärer som bor i Minneberg är varmt välkomna till gemenskapen hos Minnebergsseniorerna!

Måndagar klockan 13.00

Båtviken. Ingen föranmälan. Lättgympa, kaffe och kortspel året runt med uppehåll från midsommar fram till i början på augusti. Marianne håller i aktiviteten och det är bara att dyka upp.

Tisdagar klockan 09.50

Träff vid busshållplatsen. Ingen föranmälan. Årstidsanpassade promenader mellan fem och åtta kilometer. Man promenerar i lugn takt och stannar längs vägen och googlar om det är något man passerar som man vill lära sig mer om. Det brukar också bli stopp för lunch på någon trevlig restaurang längs vägen.

Sista torsdagen varje månad klockan 13.00

Båtviken. Ingen föranmälan. Inträde 50 kronor per person. Månadsmöte med underhållning och kaffe med dopp. I inträdet ingår även en lott till blomlotteriet och vill du kan du köpa fler lotter på plats med chans till fina vinster! Olika artister uppträder cirka en timme, allt från svängig musik till uppläsning av dikter.

Varmt välkommen att bli medlem! Bara att ringa:

Monica Bosell Tel.nr. 073-540 56 45 eller Eva Hallberg Tel.nr. 073-576 53 49.

Se hemsidan för aktuellt program: www.minnebergsseniorerna.se

Fjärrvärme

kopplas in i Minneberg nästa år

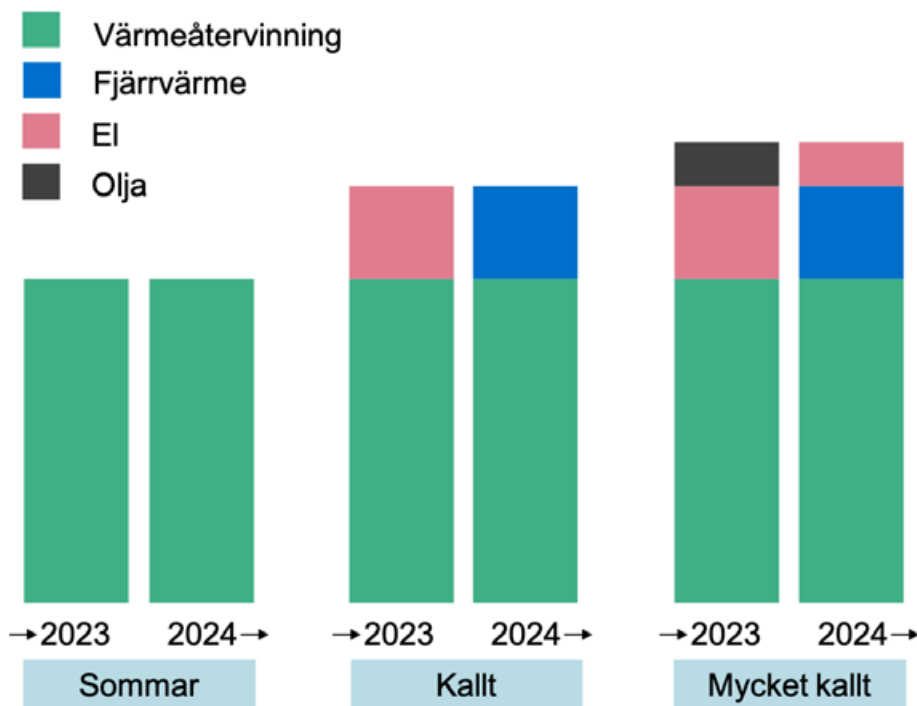
Under många år har vi fått vår värme från värmeåtervinning, elpannor och en oljepanna vid riktiga köldknäppar, men denna vinter blir den sista med denna kombination. I april nästa år är det dags att säga adjö till oljepannan, och före den 1 september samma år kommer vi att få fjärrvärmeledningar indragna kostnadsfritt av Stockholm Exergi

Uppvärmningsstrategin nu är att vi värmer så mycket vi kan med värmeåtervinning från våra hus och sedan toppar vi de sista graderna med elpannor. När det har varit riktigt kallt ute så har vi dessutom fått slå på oljepannan för att få ut tillräckligt med värme till oss boende.

Nu lägger samfälligheten om strategin för uppvärmning, och våra värmepumpar kommer istället mestadels toppas med fjärrvärme, och använda elpannorna för den extra energin. Det innebär besparingar på två sätt. Dels kommer vårt effektuttag belastas mindre och vi får en lägre fast avgift än tidigare. Dels kommer vi att använda mindre el, vilket gör att den rörliga avgiften också går ner.

Till skillnad mot många andra som gjort valet att sätta sig helt i knät på fjärrvärmebolagen har vi alltså valt att ha kvar el-delen i vår produktion.

Enkel skiss på hur värmesystemet fungerar nu och från 2024



Så funkar Minneberg

Under denna rubrik beskriver vi hur saker funkar i vårt bostadsområde Minneberg som rör sådant som energi, avfallshantering, mark och andra frågor som gör att vi boende kan ha en enkel, trivsamt och hållbar vardag.

Det gör att vi hela tiden kommer kunna välja det uppvärmningssätt som är billigast. Med fast elpris kan vi ta hänsyn till om det vid en viss tidpunkt är billigare eller dyrare med fjärrvärme. Det kan till och med vara så att det är så pass billigt med fjärrvärme under vissa perioder att vi bara kan köra fjärrvärme. Detta får dock datorerna och styrsystemen räkna ut åt oss medan vi kör. Dessutom har vi flexibilitet så att vi kan använda bara el, om det skulle bli problem i leveransen av fjärrvärme.

De två fjärrvärmeväxlarna kommer att vara på vardera 2 megawatt och dessa kan köras var för sig eller parallellt, alltså upp till 4 megawatt.

Det är idag inte klart när Stockholm Exergi kommer sätta spaden i marken och exakt var, men klart är i alla fall att det blir någonstans på bussgatan vid panncentralen. Det kan hända att buss 114 under någon period kan få en annan sträckning, men om detta kommer i sådant fall SL och Stockholm Exergi att informera om.

Foto: Ashes Sitoula, unsplash



Varje kilowattimme räknas...

När elpriserna rusade i höjden under förra året drog vi i Minneberg vårt strå till stacken med en markant minskad elförbrukning som resultat. Men hur har det sett ut hittills i år?

Enligt Energimyndighet är Sveriges elförsörjning i nuläget stabil och risken för effektbrist är låg men vi behöver alla bidra till att minska vår elanvändning.

Varje liten förändring gör stor skillnad i det stora hela och varje kilowattimme räknas! Valen vi gör varje dag påverkar hur situationen ser ut imorgon.

Så här mycket har föreningarna minskat sin elförbrukning i procent under första halvåret 2023 jämfört med första halvåret 2022.

Tangen	– 5,9 %
Tranan	– 8,8 %
Sandtvik	– 10,2 %
Svartvik	– 0,1 %

Här Energimyndighetens tips på hur du kan spara el:

Använd el vid rätt tid på dygnet

Välj att göra saker som att tvätta, diska och ladda elbilen när elanvändningen från industri, offentlig verksamhet och hushåll är som lägst. Det vill säga mitt på dagen, sent på kvällen och på helgen*. Det är en av de enskilt viktigaste åtgärderna du kan bidra med för att avlasta elsystemet. Men som alltid, tänk på brandsäkerheten.

Sänk värmen inomhus

Speciellt om du har elvärme. Om du sänker värmen inne med en grad minskar din energianvändning för uppvärmning med ungefär fem procent. Kan du dessutom styra

eluppvärmningen till mitt på dagen och på natten gör du en stor nytta för elsystemet.

Använd mindre varmvatten

Duscha kortare tid och fyll tvätt- och diskmaskinen. Genom att byta till effektiva kranar och duschmunstycken kan du dessutom minska din varmvattenanvändning upp till 40 procent.

Stäng av apparater och släck lamporna

Stäng av och släck när du lämnar rummet. Använd LED-lampor, de drar fyra till fem gånger mindre el än halogenlampor.

Behåll värmen i din bostad

Se över eventuella värmeförluster som tätningsslistor i fönster och dörrar.

Tänk efter vad du använder el till

Undvik det som drar mycket el och som du kanske inte behöver, exempelvis elburen golvvärme, bastu och torktumlare. Om du måste ha golvvärmen på, se till att den är på samma temperatur som resten av huset för att undvika att den drar onödigt mycket el.

*** OBS! Det är lyhört i våra hus. Mellan kl 22–07 ska det vara tyst i husen, alltså inga disk- eller tvättmaskiner igång.**

P-platsköerna: ”Jag ville inte annonsera på Blocket.”

Har du också en bil stående i ett av våra garage utan att använda den? Att lägga upp en annons på Blocket kan kännas olustigt, men du som bor i Minneberg kan få hjälp att värdera och sälja din bil.

Med syftet att frigöra fler parkeringsplatser i våra garage P1 och P2 skrev vi i Minnebergsbladet nr 3 2022 om hur du som bor i Minneberg kan få hjälp med att sälja din bil genom Magnus Bengtsson. Han bor och har sin verksamhet bara några minuters promenad från Minneberg, han har jobbat med försäljning av bilar i över 30 år och han är oberoende värderingsman.

Många rädda att bli lurade

Magnus blir ofta kontaktad av personer som inte använt sina bilar på flera år men som inte vet hur de ska göra för att bli av med dem.

–Om du inte är van vid att sälja bilar känner du dig ofta väldigt osäker på hur du ska göra, säger Magnus. Det finns också gott om historier om folk som blivit lurade vid bilaffärer. Kanske har du haft bilen i många år och vet inte vad den är värd? Kanske behöver bilen besiktigas eller något behöver lagas innan den kan säljas? Och det där med att lägga ut en annons på Blocket innebär att du kan bli kontaktad av alla möjliga personer. Även hanteringen av själva köpesumman kan kännas olustig för många, säger Magnus.

Vill inte få hem främmande personer till sitt hem

Det är den absolut vanligaste kommentaren Magnus får höra från dem som vill få hjälp att sälja sina bilar, nu senast från en Minnebergsbo som vi kan kalla Karin.

Karin, född -43, köpte bilen ny med sin man 1999. Sedan tio år tillbaka lever Karin ensam och det har blivit allt mer

buss och allt mindre bil de senaste åren. Bilen har sakta men säkert bara blivit ett bekymmer och en kostnad. Barnen, som skulle kunnat hjälpa till, är sedan länge utflugna och bor i andra städer så för Karin har det där med försäljningen av bilen känts som en nästan omöjlig ekvation att lösa.

Hon hade sparat artikeln om Magnus och när hon ringde upp honom för någon vecka sedan var hennes första fråga om erbjudandet om att hjälpa till med bilförsäljningen fortfarande fanns kvar. Det gör det och Magnus erbjöd sig att komma förbi och titta på bilen på plats i garaget här i Minneberg. Han gjorde en värdering och kände till en bilfirma som sökte äldre Saab:ar för att plocka reservdelar från. Affären var klar och ägandet överskrivet på den nye ägaren inom loppet av en dag och Magnus och Karin la tillsammans på det påskrivna överförandet av ägandet på brevlådan vid Coop.

Att ta en titt kostar inget

Magnus har vid det här laget hjälpt flera Minnebergsbor att avyttra sina bilar och det har varit alltifrån bilar som i stort sett inte är värda någonting till lite dyrare. Några har också fått hjälp med att få ett intyg på vad bilen är värd, i ett fall var det för att köpa loss bilen från sitt företag, och i ett annat fall, för att själv sälja bilen vidare.

Om du är osäker på hur det är med just din bil kostar det inget att Magnus

”Min bil är en rostig Saab från 1999. Jag har ingen aning om vad den är värd och jag vill inte få hem främmande personer till mitt hem.”

Karin, 80

kommer förbi och tittar på den berättar han. Om bilen är i så dåligt skick att den behöver gå till skrot, hjälper han till med att ringa en bärgare, men tar inget betalt själv. Detsamma gäller om du tycker att

bilen är värd väldigt mycket mer än vad Magnus tycker. Då tar han inte heller ut någon ersättning utan låter dig själv hantera försäljningen.

Erbjudande för dig som bor i Minneberg (alla priser inkl. moms):

1. Värdering av din bil. Bilen behöver inte flyttas utan Magnus Bengtsson kommer till garaget i Minneberg. Du får ett skriftligt intyg på värdet av din bil. Pris 900 kr.

2. Värdering och försäljning av din bil inklusive annons i sociala sälkanaler, kontakt med spekulanter, hantering av köpesumman och överföring av ägandeskapet på köparen med mera. Bilen behöver inte flyttas från sin plats innan köpet är helt klart. Pris från 2 500 kr.

3. Hjälp med service, verkstadsbesök eller besiktning. Behöver bilen köras till verkstaden, lämnas in på besiktning eller servas före försäljning så går hjälpen att få efter överenskommelse.

Kontakt: Magnus Bengtsson, oberoende värderingsman
Se hemsida. www.bengtssonbil.se
E-post: mb@bengtssonbil.se
Telefon: 0709 58 09 11
Företaget har F-skatt.





Brf. SANDVIK
MINNEBERG

www.brfsandvik.se
info@brfsandvik.se

Avgiften höjs med 15% från 1 oktober

Föreningens kostnader ökar, och i relativ närtid behövs även resurser för underhåll av fastigheterna. Styrelsen har därför fattat beslut om en ytterligare höjning av avgiften.

Brf Sandvik möter ökade räntor, ökade drifts- och underhållskostnader som en del av den utveckling vi ser i samhället i stort. Föreningen har också stora planerade underhåll i relativ närtid (tak, fasader och stambyten) som gör att vi behöver säkra ekonomin inför detta. Mot bakgrund av detta behöver Brf Sandvik stärka sitt kassaflöde. Därför har styrelsen fattat beslut om avgiftshöjningen.

Bostadsrättsföreningens lån har under flera år varit bundna till en ränta om 0,34%. Dessa lån villkorsändrades i

december 2022 och idag är snitträntan på lånen 4%. Detta innebär att Brf Sandviks kostnader och utgifter ökat markant under det senaste året. Styrelsens uppdrag är att se till bostadsföreningens gemensamma bästa. Inte minst vad gäller att trygga ekonomin i föreningen. Det innebär att kassan behöver stärkas omgående.

Vi är medvetna om att höjningen påverkar oss alla som bor i föreningen. Det finns möjlighet att ställa frågor under en grannkväll den 9 oktober. Givetvis kan du som medlem även höra av dig med eventuella frågor till styrelsen exempelvis via mejl. Styrelsen följer ekonomin i föreningen noga och har dialog med förvaltning och bank om läget. Beroende på fortsatt utveckling kan det bli aktuellt med ytterligare åtgärder för att säkra föreningens ekonomi på ett bra sätt.

Extrastämma och grannkväll i Sandvik 9 oktober

Måndagen den 9 oktober kl 17.30 i lokal Badviken har styrelsen kallat till extrastämma angående de nya stadgarna som beslutades i en första sittning vid ordinarie föreningsstämma i maj. Vi passar på att ha grannkväll direkt efter stämman.

Denna extra föreningsstämma ska behandla de nya stadgarna och endast denna fråga. Då ändringarna i lagstiftningen som föranlett de nya stadgarna gäller trots att de idag inte återspeglas i de befintliga stadgarna är det bra att beslut fattas snarast. En förändring av stadgar behöver beslutas vid två stämmor.

Vi passar på att kombinera stämman med grannkväll för alla boende i Brf Sandvik. Det betyder att grannkvällen tar vid direkt när stämman är klar.

Förutom tillfälle till trivsamt umgänge med grannar med enkel förtäring, är det också ett tillfälle till information och dialog med styrelsen, såväl kring ekonomi som annat. Vi hoppas att många i föreningen har möjlighet att delta.

För att underlätta för planering, anmäl gärna om ni kommer till grannkvällen, och hur många, till karolina.hedlund@brfsandvik.se senast den 6 oktober.

Markbelysning och häckar åtgärdas

Vi har under en längre tid haft bekymmer med att det varit en hel rad gatlyktor och markbelysningar som inte fungerat, vilket felanmälts av flera. Det har haft lite olika orsaker. Bland annat har det blivit ett elfel som berört flera armaturer som uppstått i samband med att ett nytt elskåp installerades i områdets elnät. Vi prioriterar nu insatser för att se till att detta blir åtgärdat innan höstmörkret faller.

Bakom gården vid 104-110 kommer häcken att klippas ned då boende pekat på att den blivit väl hög. Häckar och buskage i anslutning till port 114 på baksidan har också åtgärdats nyligen. Tack för att du som boende felanmäler sådant som behöver åtgärdas i vår gemensamma miljö.



Foto Ulf Mazur



Brf. SVARTVIK
MINNEBERG

www.brfsvartvik.se
info@brfsvartvik.se

Extra förenings- stämma, 5 oktober, 18.30, Badviken.

Bakgrunden till denna extra föreningsstämma är att stämman ska behandla att anta de nya stadgarna. Kallelse och dagordning hittar du på hemsidan, brfsvartvik.se.

Höstmöte, 5 oktober, 19.30, Badviken

Efter den extra föreningsstämman bjuder styrelsen in till sedvanligt höstmöte. Styrelsen vill att just du deltar, eftersom vi är mycket intresserade av vad du som bostadsrättsinnehavare tycker och har frågor runt. Det ger oss dessutom värdefull information om vad vi bör arbeta med framåt och det kommer att utveckla Brf Svartvik ännu mer än vad som sker idag.

Vid informationsmötet bjuds det förstås på fika.

Varmt välkommen!

IMD

IMD är installerat och driftsatt. Mer information om priser och hur man praktiskt kan följa sin förbrukning kommer. Första fakturan med din förbrukning kommer att komma i januari.

Hämta information på hemsidan

Du vet väl om att det finns mycket information att hämta på hemsidan? På många av de frågor som kommer in till styrelsen finns det svar på www.brfsvartvik.se, klicka dig fram i menyerna. Där finns uppgifter om området, bostadsföreningen, ombyggnadsregler, de ideella föreningarna och närområdet.

Även Minnebergs samfällighetsförening har en hemsida: www.minneberg.se

Foto Ulf Mazur



Fotoutställning

4-5 november i Badviken. Ett tiotal medlemmar ur Minnebergs Fotoklubb ställer ut sina bilder med blandade motiv. Som tidigare finns Fotoklubbens fotostudio med belysning och bakgrund på plats, så att besökare kan fotografera själva. Välkommen mellan kl 11-16, kaffe med dopp serveras till självkostnadspris.



En försmak av julen!

Nu är det dags att börja pyssla och göra dig redo för julmarknaden den **25-26 november**. Har du något hantverksmässigt du gjort som du vill sälja eller enbart visa upp? Det var länge sedan vi hade med keramik så det är extra välkommet. Passa på att göra det på julmarknaden i Badviken.

Hör av dig till: kerstin.nihlen@bredband.net eller Elisabet Johansson tel 08-80 69 06 eller mobil 070-400 96 14



Brf. TANGEN
MINNEBERG

www.brftangen.se
styrelsen@brftangen.se

Informationsträff

Välkomna på höstens informationsträff – en möjlighet för oss i Tangen att träffa grannar, valberedning samt ta del av information från styrelsen.

Vi ses den **17 oktober kl 18.00-19.30** i Båtviken. Vi bjuder på kaffe och kaka.

Senare under hösten kommer vi även bjuda in till möte där vår nya förvaltare är med och presenterar sig.

Räntekostnaderna och omläggning av lån ökar våra kostnader

Vi befinner oss, som ni alla säkert är medvetna om, i en oerhörd komplex verklighet när det gäller ekonomin, kostnader och inte minst våra räntor. Kommer räntan stiga ytterligare? När kommer vi se en stabilisering på marknaden och när kommer räntan att sjunka? Frågor som idag är näst intill omöjliga att svara med säkerhet på. Men om vi lyssnar på hur experterna hos våra största banker resonerar är man tämligen överens om att man tror på en sänkning av räntan under slutet av nästa år även om det fortfarande är många osäkerheter kring detta.

Vår förening har i vår låneportfölj tre stora lån som löper ut under september och oktober och vi har därför tvingats omförhandla dessa. Med ovan i beaktande har vi varit i kontakt med flertalet banker för att pressa ner räntan på våra lån så mycket det går och vi har slutligen valt att stanna kvar hos Nordea då de har erbjudit oss bäst förutsättningar.

Lånen har vi delat upp på både rörlig och fast ränta och då med relativt korta bindningstider för att kunna förhandla ytterligare vid, vad vi hoppas, en sänkning i slutet av nästa år. Vi kommer redovisa fördelningen på vårt informationsmöte i oktober, men har du frågor är du välkommen att höra av dig till oss i styrelsen.

Prisat vare elstödet ...

Föreningens ansökan om elstöd är nu beviljad och en summa om knappt 140.000 kr kommer betalas ut till oss inom kort.

Lokalen, tidigare Förskolan Slingan

Som tidigare informerats om har Stockholm Stad sagt upp avtalet med lokalen på Svartviksslingan 53, tidigare Förskolan Slingan. Avtalet löper ut per sista september 2023. Att hitta nya hyresgäster för denna lokal har varit prioritet. Vi har flertalet intressenter med liknande verksamhet som visat intresse och vi har även en mäklare involverad för att hjälpa oss med detta men vi har i dagsläget ingen ny bekräftad hyresgäst.

Marksyn

Två gånger per år genomförs en marksyn tillsammans med en representant från förvaltaren och under marksynen går vi igenom vilka saker som behöver åtgärdas på föreningens mark. Nästa marksyn äger rum i slutet av september.

På grund av ökade kostnader för föreningen, bl.a. ökade räntekostnader, kommer vi under de kommande åren noga att överväga vilka eventuella nya investeringar som kan göras på föreningens mark. Självklart kommer föreningen dock att genomföra allt löpande underhåll som planerat.

Intresserad av att delta i en trädgårdsgrupp?

Det finns förslag på att eventuellt starta en trädgårdsgrupp i föreningen. Bildandet av en sådan grupp beror på om det finns tillräckligt många boende i föreningen som skulle vara intresserade av att engagera sig i detta. Tanken är att gruppen exempelvis ska kunna vara med och arrangera "fixardagar" för de boende och eventuellt delta i viss praktisk skötsel av föreningens mark. Gruppen skulle även kunna fungera som en kontaktyta mellan de boende och styrelsen i frågor som rör skötseln av föreningens mark.

Är du intresserad av att ingå i en trädgårdsgrupp så hör av dig till styrelsen på styrelsen@brftangen.se.



Foto Eva Kågestedt.

Du vet väl att..

...alla aktuella och tidigare informationsblad och sammandrag från styrelsemöten finns tillgängliga på vår webb, under fliken Boendeinfo – Information från styrelsemöten.

Se www.brftangen.se



Brf. TRANAN
MINNEBERG

www.brftranan.se
styrelsen@brftranan.se

Tranans ordförande har ordet

Om upphandlingen av ny förvaltare med mera...

Äntligen höst, eller? Ja det kan man absolut säga. Tiden under året fram till nu har varit väldigt hektisk, och det är ju just bland annat upphandlingen som tagit en del tid. Jag som suttit med i både Tranans och Samfällighetens styrelser under en tid, har tillsammans med övriga ledamöter under de senaste åren tydligt märkt av bristerna i leveranserna från vår förvaltningsleverantör HSB, vilket varit väldigt tidsödande för styrelserna.

Förutom stora problem med ekonomihanteringen, vilket lett till onödiga kostnader för föreningen i form av inkassoavgifter, förseningsavgifter, förseningsräntor, m.m. så har vi märkt av bland annat:

- **Många felkonteringar**, och proceduren för att korrigera dessa har dessutom varit väldigt fyrkantig och ibland har vi helt enkelt fått kontera om saker i efterhand eftersom fakturor i annat fall riskerats att bli sena.
- **Köhanteringen för garageplats** har inte fungerat bra, vilket haft som följd att både samfälligheten tappat intäkter och att boende fått vänta längre än nödvändigt på p-plats. Hösten 2022 reviderade vi själva i stället kön, med resultat att alla platser skulle ha blivit tillsatta direkt, men efterarbetet från HSB tog uppemot ett halvår.
- **Underentreprenörerna** har tagit för mycket betalt för enkla jobb, trots att HSB enligt kontrakt skall ha kostnadskontroll. Att bestrida detta har styrelserna fått göra.
- **Beställda arbeten** har inte utförts, utförts alldeles för sent, eller utförts utan någon som helst återkoppling.
- **En kvarts jobb** inom samma timme åt var och en av de fyra föreningarna har kostat en timme var för varje förening.
- **Kompetenstapp** hos HSB.
- **Nya system** har införts med väldigt kort förvarning, och dessa har, utan undantag innehållit så mycket barnsjukdomar att man skulle kunna tro att de aldrig testats. Under en period



hade vi en referensgrupp som provade delar av systemen och var med under utvecklingen och dessa har fungerat som de ska, dock med undantagen att en del av det som efterfrågades inte kom med.

Listan kan göras mycket längre, och HSB har under de senaste åren getts många chanser att rätta till problemen, men trots upprättade handlingsplaner, som på pappret verkat bra, eller åtminstone acceptabla, har faktiskt väldigt lite hänt och problemen har oftast återkommit. Ett kvitto på detta är att HSB faktiskt fått betala tillbaka en del pengar för uteblivna leveranser.

Eftersom en del av vårt uppdrag är att se till så förvaltningen fungerar så bra och kostnadseffektivt som möjligt, så var det inte svårt att bestämma sig mellan omförhandling med befintlig förvaltare och en ny upphandling. Visserligen fick HSB vara med på denna

upphandling, men då var vår förhoppning att de tagit till sig av de senaste årens kritik, och antingen levererade ett nytt förslag på arbetssätt eller kom med ett så pass bra anbud så att vi åtminstone var tvungna att överväga att behålla dem.

Sista gången en upphandling skedde var 2009, och tittar man på den upphandlingen så var HSB, liksom denna gång dyrast, och den gången var det bara Tranan som ville byta leverantör. Den här gången var vi däremot totalt eniga.

Tack vare kämpande medarbetare har det fungerat bra mot boende

Jag kan dock förstå att de flesta boende faktiskt uppfattat att det fungerat bra, eftersom vi har, som tur är, varit välsignade med samvetsgranna fastighetsskötare, administratörer, trädgårdsarbetare och en hårt kämpande förvaltare. Till de personerna vill jag rikta ett extra stort tack, för det är de som ändå fått det hela att fungera så pass bra för oss boende.

Men det är ju på utsidan det syns. Ovan nämnda har fått jobba otroligt mycket för att uppnå detta, och det underlättar föga om de inte ges ordentliga resurser för att klara av sina jobb. Därför är inte kompetenstappet förvånande. Arbetsgivare som lockar med bättre lön, villkor och resurser är inte svåra att välja, och vår uppfattning är att vår nya förvaltare, Fastighetsägarna Service, är just en sådan arbetsgivare.

De har, under upphandlingens gång, visat ett stort intresse, inte bara för våra fastigheter, utan även för hur vi arbetar och dessutom kommit med en hel del bra input, även om de inte var det självklara valet förrän in i det allra sista. Alla andra föreningar vi har pratat med, både sådana som angetts som referenser och sådana som inte angetts, har varit tydliga med att de klarar sitt

uppdrag i vått och torrt. Även föreningar som har haft problem har ändå sagt att de vill fortsätta arbeta med dem.

Därmed är förväntningarna på vår nya förvaltning stora. Det vi vill se i framtiden är en proaktiv förvaltning som inte bara levererar små förslag utan även stora, tillsammans med ett bra underlag att ta beslut på. Vi förväntar oss bättre kvalitet i förvaltningen, vilket innebär att de gör det de ska (och lite till) inom de kostnadsramar vi satt upp. Vi kan kalla det besvärsfrihet, och med det ledordet ser jag fram emot att hälsa Fastighetsägarna Service välkomna till Minneberg till nyåret.

Förutom förvaltningen så har vi ju också jobbat en del med energisystemet – bland annat bytt frånluftsbatterier och utrett fjärrvärmen. Nu i dagarna blev bilpoolerna klara.

Trapphusrenoveringen

Målningen av våra trapphus i Tranan blev klar runt jul förra året, men elarbetena drog ut en del på tiden. Nu är i alla fall slutbesiktningen gjord, och vi kommer att se till att en del av måleriarbetena bättras på under hösten.

Trapphusbelysningen fungerar numera så att, vid strömavbrott så kommer en del av lamporna fortsatt att vara påslagna. Fördelen är att vi hittar hem och ut vid strömavbrott, nackdelen är väl att man inte längre kan kolla ut i trapphuset för att se om det bara är hemma i lägenheten som strömmen gått.

Portarna har en liknande lösning. Om det blir strömavbrott så ska minst en port i varje trappuppgång automatiskt låsas upp.

Under hösten kommer vi, förutom med överlämningen, jobba mycket med

budgeten och att planera nästa års arbeten. Tyvärr har ju inte Riksbanken fått ordning på sina räntor och inflationen ännu, och samtidigt måste vi också sköta underhållen av våra fastigheter. Jag kan nog redan nu meddela att avgifterna kommer att höjas, men med hur mycket är svårt att sia om innan budgeten är klar.

För dig som bor i Tranan och har frågor eller funderingar på ovanstående så kommer vi självklart ta oss tid för det under vår grillkväll. Vi ses väl där? Vi kommer också passa på att tacka av Oliva, vår nuvarande förvaltare, som slutar på HSB i oktober.

*Fredrik Nevenius
Bromma den 15 september 2023*

Renovering av gästlägenheten i 96:an

I Minneberg finns totalt sju gästlägenheter att hyra för några hundralappar per natt när du till exempel har övernattande gäster på besök. Två av dessa finns i Brf Tranan och nu är det dags för en uppfräschning av lägenheten i 96:an.

I slutet av november kommer gästlägenheten i port 96 att renoveras. Lägenheten är i princip i originalskick och kommer att fräschas upp. Den kommer bland annat att få eget badrum med dusch och toalett, som idag ligger i korridoren utanför själva lägenheten. Seth Bygg kommer att utföra renoveringen och arbetet beräknas ta en månad och bli klar till årsskiftet.

– Gästlägenheterna är i stort sett uthyrda hela tiden. Kostnaden för renoveringen är självfinansierad och täcks av de intäkter vi fått in för uthyrningen, precis som när vi renoverade gästlägenheten i 94:an för några år sedan, säger Fredrik Nevenius, ordförande i Brf Tranan.

Minnebergs gästlägenheter:

För information om övriga tillgängliga gästlägenheter, se Minnebergs Samfällighets hemsida. Du som bor i Minneberg får hyra gästlägenheter i alla föreningarna, men observera att villkoren för uthyrning och hur bokning sker varierar något mellan de olika föreningarna. Priset per natt är 300 – 400 kronor.



Tranans gästlägenhet Svartviksslingen 94

Minnebergs gästlägenheter:

Svartviksslingen 6, två bäddar och tillgång till barnsäng
Svartviksslingen 15B, sex bäddar
Svartviksslingen 73, fyra bäddar
Svartviksslingen 94, fyra bäddar
Svartviksslingen 96, fyra bäddar
Svartviksslingen 110, fyra bäddar
Svartviksslingen 110, två bäddar och bäddsoffa för två (barn)

Boka på:

www.hsb.se/stockholm/brf/minnebergs-sam/nyinflyttad/gastlagenheter

**Välkommen
till höstens
grillkväll
torsdagen
den 21 sept.**

Höstens grannkvällar

Under våren har vi i Minneberg genomfört flera grannkvällar med olika tema och inriktning. Alla med bra uppslutning och massa gemenskap. Under hösten fortsätter vi med grannkvällar med många möjligheter att umgås. Har du en trevlig idé på tema och innehåll? Hör av dig till grannkvall@minneberg.se och berätta så bokar vi en kväll och bjuder in.



Torsdag 5 oktober
kl 18.30-21.30, Båtviken
Sticka, virka laga



Torsdag 9 november
kl 18.30-21.30, Båtviken
Sticka, virka laga

Kalendarium

- | | | |
|--|--|---|
| T 21 september
Grillkväll, Brf Tranan | T 17 oktober
Styrelsemöte, Brf Tranan | T 21 november
Styrelsemöte, Brf Tranan |
| M 28 september
Minnebergsseniörernas
Månadsträff kl 13 Båtviken | T Informationsmöte, Brf Tangen | M 24-26 november
Container för grovsopor |
| M 30 september – 1 oktober
Container för grovsopor | M 26 oktober
Styrelsemöte, Samfälligheten | Ö 25-26 november
Julmarknad, Badviken |
| S 2 oktober
Styrelsemöte, Brf Sandvik | M 27 oktober
Halloweendisco i Båtviken | M 30 november
Styrelsemöte, Samfälligheten |
| T Styrelsemöte, Brf Tangen | M 27-29 oktober
Container för grovsopor | T 5 december
Informationsmöte, Brf Tranan |
| S 5 oktober
Extra föreningsstämma +
höstmöte, Brf Svartvik | Ö 4-5 november
Fotoutställning, fika, Badviken | S 11 december
Styrelsemöte, Brf Sandvik |
| M Grannkväll: Sticka, virka laga,
Båtviken 17.30 | T 7 november
Husvärdsträff, Brf Tangen | S 12 december
Styrelsemöte, Brf Svartvik |
| S 9 oktober
Extrastämma + Grannkväll,
Brf Sandvik, Badviken | M 9 november
Grannkväll: Sticka, virka laga,
Båtviken | M Informationsmöte med
Fastighetsägarna Service |
| S 10 oktober
Extra föreningsstämma,
Brf Svartvik | S 13 november
Styrelsemöte, Brf Sandvik | M 29 december – 1 januari
Container för grovsopor |
| S 16 oktober
Styrelsemöte, Brf Svartvik | S Styrelsemöte, Brf Svartvik | |
| | T Styrelsemöte, Brf Tangen | |

S = Brf Sandvik

S = Brf Svartvik

T = Brf Tangen

T = Brf Tranan

M = Minnebergs samfällighet

Ö = Övrigt

FELANMÄLAN: Via telefon: 010-442 11 00, via internet: felanmalan.hsb.se