Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Loggbok
Brf Sätra Äng
2022–2023

Utgåva 3

Förord

Skriften vi kallar ”loggboken” har fått ytterligare ett kapitel. Än en gång påminns vi om hur fort tiden går och hur snabbt tillvaron, eller omvärlden, kan förändras.

I loggboken presenterar vi styrelsens nya ledamöter. Vi berättar sedan om de olika projekt styrelsen arbetar med. Boken växer alltså med åren. Du som bläddrar hittar det aktuella först, men du finner också alla tidigare utgåvor. Loggboken blir på så vis ett levande arkiv för både nya och gamla medlemmar.

Som vanligt hoppas vi att den här lilla skriften ska vara informativ – och att några av er ska vilja delta själva, som ledamöter i kommande styrelser.

Du som vill utveckla föreningen är varmt välkommen att anmäla dig till valberedningen. Ett annat sätt är att gå med i en arbetsgrupp eller att själv skapa en. Kontakta bara styrelsen först, så att ditt initiativ inte kolliderar med ett annat projekt eller med något regelverk. Styrelsen har också en lista över arbetsgrupper som behöver mer arbetskraft. Det handlar om det mesta från utemiljö till säkerhet och beredskap.

Ta väl hand om varandra!

Styrelsen, november 2023

Nya ledamöter i styrelsen 2023

Astrid Hellberg

Hamnade i naturnära Sätra Äng för snart två år sedan för att bli sambo med en inbiten Danderydsbo. Hon arbetar som IT-konsult och har en bakgrund som lingvist. För Astrid är det en självklarhet att engagera sig i föreningen om man har möjlighet. Hon vill bidra till ännu bättre kommunikation och gemenskap inom föreningen.

När hon inte jobbar pysslar hon gärna med sina växter eller är ute i naturen och springer eller åker skidor.

Daniel Häggkvist

Har tillsammans med sambon Theresa bott i föreningen i drygt fyra år, numera också med en dotter på två år. Han vill bidra med sin erfarenhet av arbete inom skydd och säkerhet och med tidigare styrelsearbete i ett nationellt idrottsförbund.

Daniels mål är att ro i land de projekt som tidigare styrelser påbörjat och att bibehålla eller höja den redan höga standard på utemiljö som föreningen har. I övrigt fokuserar han på familjen och på sina studier vid Försvarshögskolan.

Ronny Nordström

Är snickare i grunden och arbetar med teknisk förvaltning i eget bolag. Han vill bidra också med sin långa erfarenhet av upphandlingar. I det arbetet ingår att göra rimlighets-bedömningar, av både pris och kvalitet, något som kan komma föreningen till godo.

Även Ronny har varit engagerad i idrott på nationell nivå och är särskilt intresserad av ishockey. Han har utflugna vuxna barn och flyttade tillsammans med sin fru till Sätra Äng för knappt två år sedan.

Åtgärder, initiativ och projekt

Restaurang Shaion's

Efter en process som blev överraskande lång – drygt fyra år – lämnade restaurangen Sätra Äng i maj 2023. Att lokalen stod tom över sommaren är mycket trist, men förklaras av den oförutsägbara processen och den tid som den tog.

Föreningen sa upp restaurangen i april 2019. Bakgrunden var en rad motsättningar mellan hyresgäst och hyresvärd (BRF). Många gällde hur de allvarliga anmärkningarna från kommunens hälsoskyddskontroll bäst skulle åtgärdas.

Efter medling i hyresnämnden kom parterna överens om att lokalen skulle vara utrymd i december 2019. Det blev dock ingen utflyttning. I stället inleddes en lång period av tvister om rätten till uppsägning, om tidpunkten för utflyttning. En förlikning kom till stånd, men följdes av nya tvister om själva förlikningen.

Fler förhandlingar och överklaganden följde. I december 2022 kom parterna överens igen och våren -23 lämnade restaurang Shaion's Sätra Äng, drygt fyra år efter uppsägningen.

Restauranglokalen

Det finns inga planer på att bygga om restauranglokalen till lägenheter. Styrelsen söker en ny restauratör med en långsiktigt hållbar affärsplan. Målet är en kvarterskrog som även säljer basvaror, liknande Nora Deli vid Nora torg.

Styrelsen har träffat några intressenter med olika koncept och sökandet fortsätter.

Ny lokal för styrelsen

Styrelsen var en period ”hemlös” sedan den gamla styrelselokalen på röda sidan ombildats till lägenhet. Nu finns dock en lokal i källaren i 134:an där styrelsen har sina möten. Där finns bildskärm, internet, skrivtavla, kylskåp och skrivare. Även föreningens arkiv förvaras där.

Appen

Under 2023 blev Delagotts app, *Delagott förvaltning,* klar. Den ska underlätta en snabb och kortfattad kommunikation mellan styrelse och medlemmar – och även medlemmar sinsemellan. Vissa vardagsbestyr, som att boka tvättstugan, kan också göras via appen.

OBS att **först** behövs inloggningsuppgifter från Delagott för att kunna ladda ner den. Be om dem via: *info@delagott.se*

Värmeprojektet

För att ytterligare förbättra föreningens uppvärmningssystem har vi under året utökat borrhålsplanen med avsevärt fler hål på båda sidorna. På röda sidan har vi också installerat en ny elpanna som en extra resurs. Tanken är att inte behöva använda olja alls, inte ens som back up.

Bullret

Det har varit en lång process med leverantören av återladdaren som ju lovat att åtgärda bullernivån. Under våren 2023 kom huvar på plats för att dämpa bullret. Sedan dess kan vi köra laddaren på cirka 50 % effekt under dagtid och på cirka 40 % nätter och helger och ändå klara gränsvärdena för störande buller.

Isolerade vindar

Styrelsen har länge fokuserat på föreningens energiförbrukning. Som en del i det arbetet är föreningens vindar nu tilläggsisolerade. Detta i god tid inför vintern.

Fönstertätning

En samordnad tätning av fönster arrangeras under senhösten 2023. Tanken är att underlätta för medlemmar som tycker det är krångligt att täta själva. Även detta är ett av flera initiativ mot energiläckage.

Tätning är dock den boendes eget ansvar varför medlemmar som tackar ja själva står för kostnaden.

Lekplatsen, gula sidan

Gula sidans utemiljö har under året fräschats upp. Den har också fått en ny lekplats.

Egen yta – allas yta

Styrelsen påminner om att medlemmar med uteplats inte får använda mark utanför uteplatsen för sina egna planteringar, egna möblemang eller andra arrangemang.

Det finns en arbetsgrupp som fokuserar på att förbättra och utveckla föreningens utemiljö. Dit är kreatörer med gröna fingrar eller med intresse för ökad trivsel varmt välkomna.

Ugglebacken 1

Nu är utemiljön klar också runt Ugglebacken 1. Där finns ny belysning installerad och planteringarna är på plats.

Relining av stammar

Under senare delen av året och under 2024 kommer alla stammar i fastigheternas bottenplattor att relinas. Det innebär att avloppsrören renoveras och förstärks.

När husen stamrenoverades 2008 byttes dessvärre bara de vertikala stammarna. Vi har därför dragits med problem med dåliga horisontella stammar i bottenplattorna. Det har gett läckage med dålig lukt och problem med råttor.

Nu åtgärdas alltså även de horisontella stammarna. Projektet löper under cirka två år.

Hjärtstartare

Föreningen har numera tre hjärtstartare. De är placerade lätt åtkomligt utifrån och jämnt utspridda över området på tre olika platser. Du finner dem i porten på 110:an, vid porten till

134:an (på ”baksidan” vid loftgångarna) och på gaveln vid port 144.

För att göra livräddningen enkel ger hjärtstartarna automatiskt instruktioner till den som använder dem. År 2019 beräknas 1 532 människor ha räddats med hjälp av hjärtstartare. Om en stöt från en hjärtstartare kan ges inom 3 minuter bedöms den drabbade ha 70–80 procents chans att överleva. Ta därför gärna en promenad och se efter exakt var våra hjärtstartare finns. Det underlättar den dagen du snabbt behöver använda en.

Slutord

Det här var våra viktigaste ärenden från styrelsearbetet 2022–2023. Nu hoppas och tror vi verkligen att insatserna ska hålla oss varma på ett hållbart och tryggt sätt i vinter.

Det stora projektet med renoveringen av bottenplattornas stammar fortsätter alltså nästa år, liksom sökandet efter en ny restauratör. Vad mera som sker återkommer vi till i nästa kapitel, eller utgåva, av loggboken.

Styrelsen, november 2023

Kontaktuppgifter

Så här når du styrelsen: styrelsen@brfsatraang.se

Så här når du valberedningen: valberedningen@brfsatraang.se

Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Loggbok
Brf Sätra Äng
2021–2022

Utgåva 2

Förord

Tiden går så fort och ibland behöver vi stanna upp…

Ja, med just de orden började föreningens första summering över vad styrelsen genomfört på senare år. Det var den lilla skrift som vi kallade *Rapport Brf Sätra Äng 2013-2021* och som delades ut till alla medlemmar i fjol. Skriften blev så väl mottagen att vi beslutade att komplettera den årligen med ny information om det senaste verksamhetsårets projekt. Den kommer alltså att få ett nytt kapitel varje år, som det du just nu läser.

Vår tanke är att ge både ”gamla och nya” medlemmar en ständigt aktuell bild över vad deras styrelse har arbetat med och även – när så är rimligt – lite extra information kring projekt som har varit särskilt komplicerade eller tidsödande.

Loggboken kommer också att fyllas på med korta presentationer av nya ledamöter. Och vem vet; kanske lockades någon av de nya krafterna i styrelsen av just något av de projekt som skriften beskriver, projekt som alla syftar till att ge oss allihop ett ännu bättre och ännu trivsammare boende.

Styrelsen, november 2022

Ny styrelse

Vid stämman 2021 lämnade Mats Holmgren som aviserat över till nya krafter. Mats Fredholm ställde upp ytterligare en period efter att ha blivit ombedd. Bakgrunden var främst att det komplicerade värmeprojektet skulle kunna bli svårt att sköta och slutföra utan en insatt ”veteran”.

Carina Erlandsson och Johan Alvarsson Ligeza valdes in som nya ledamöter och Antonia Nilsson och Amanda Viberg valdes till suppleanter. Efter fyra år som ledamot utsågs nu Theresa Ryberg till ordförande i styrelsen, en roll som Johan Alvarsson Ligeza axlade under Theresas föräldraledighet.

Vid stämman 2022 valdes sedan Antonia Nilsson in som ordinarie ledamot, en roll hon i praktiken haft sedan Amanda Viberg flyttat. Till ny suppleant valdes Gabriel Mirza. Theresa Ryberg var som planerat tillbaka som ordförande från april månad.

**De nya ledamöterna presenterar sig längre fram i rapporten.*

Åtgärder, initiativ och projekt

Nytt elavtal

Brf Sätra Äng slöt i maj 2021 ett nytt avtal med EON som kallas Elfond. Tidigare har vi haft olika avtal med olika bindningstider, men nu har vi allt samlat i ett avtal. Som alla vet har priset på el varit minst sagt instabilt det senaste året, men trots det har föreningens elkostnader varit stabila. Under 2021 förbrukade vi cirka 1 300 000 kilowattimmar till en kostnad av 2 175 000 kr. Alltså cirka 1,70 kr/ kWh.

Ugglebacken 1

Under försommaren 2022 flyttade de första medlemmarna in i de nya fina lägenheterna. Projektet har varit kantat av förseningar och motgångar, men slutresultatet blev riktigt bra. I stället för en mörk sliten industribyggnad har vi nu fem välplanerade 1:or. Med en parkliknade omgivning och med mer belysning är Ugglebacken 1 numera en pärla i föreningens fastighetsbestånd.

Förskolan

Under hösten 2021 sa förskolan upp sitt kontrakt på Sätraängsvägen 122. Efter att först ha kontrollerat med kommunen om det fanns en efterfrågan på lokaler för

förskolor beslöt en extrastämma att sälja lokalen som byggrätt. Kravet från föreningen var att det skulle byggas en lägenhet om fyra eller fem rum. Hela sex byggföretag deltog i budgivningen som stannade på 2,5 miljoner kr som företaget BOSB Nordic erbjöd.

Här kommer det att under 2022 att byggas en lägenhet om cirka 126 kvadratmeter. ”Tomten” kommer att upplåtas med disponeringsrätt som uteplats för de boende.

Eget gym

Styrelsen beslöt att inreda ett gym i föreningslokalen, då lokalen mycket sällan utnyttjades. Med dagens lösning kan utrymmet fortfarande användas för fester, men sedan gymmet stod klart tidigt 2022 besöks det frekvent även av medlemmar som tränar. Vidare kommer det att installeras bastu och dusch i lokalen. Det kostar 50 kr i månaden - per hushåll - att nyttja gymmet, ett belopp som då läggs på månadsavgiften.

Utebelysning

Belysningen utomhus har både kompletterats och ersatts med energisnåla LED-lampor under 2022. Bland annat har flera fasader försetts med lampor och det tillkommer under året ytterligare nya ljuspunkter. Kommunen har även satt upp en ny lyktstolpe i början av Ugglebacken.

Utemiljön

Arbetet med vår redan fina utemiljö fortgår löpande. Det har påbörjats en renovering av uteplatsen på gula sidan och styrelsen tar även in offerter för lekplatserna på båda sidorna för att efterlikna den fina parken som vi har fått längs med Sätraängsvägen.

Värmesystemet

Styrelserna har sedan föreningen bildades 1995 brottats med värmebortfall, varmvattenavbrott och relativt höga uppvärmningskostnader. Den modell för kombinerad bergvärme, el och olja som föreningen har använt har av olika skäl aldrig fungerat riktigt väl. En av flera bidragande orsaker har varit den alltför starka frånluftventilationen.

2018 gjordes en ny ventilationskontroll, fläktarna byttes och frånluften som hade bidragit till kalla lägenheter kunde dämpas. Hösten 2019 togs nästa steg. Styrelsen beslutade om en genomgripande renovering av värmesystemet för att komma till rätta med hela problematiken. De gamla pumparna hade vid denna tidpunkt inte bara dålig verkningsgrad. Deras livslängd var också över.

Fjärrvärmebyrån hade en lösning som styrelsen trodde på. Tanken var att i cykelförrådet på nummer 130 bygga en ny undercentral med nya värmepumpar kompletterat med en återladdningsstation som på sikt skulle värma upp de kraftigt nedkylda borrhålen (för bergvärmen). En fördel med den lösningen var att allt arbete skulle kunna genomföras utan driftstörningar och utan att krocka med byggprojektet på

Ugglebacken 1. När allt var klart skulle man lätt växla över till den nya anläggningen och sedan lugnt avveckla den gamla.

Förseningar

Enligt planen skulle arbetet starta sommaren 2020 för att vara klart att tas i drift samma höst. Priset som Fjärrvärmebyrån erbjöd var 6,5 miljoner kr för uppgradering på både gula och röda sidan.

Under försommaren 2020 reste dock några medlemmar krav på en extrastämma. De ville att medlemmarna, inte bara styrelsen, skulle få fatta beslut om värmeprojektet. Styrelsen pausade processen och höll extrastämman som på grund av pandemi och semestrar genomfördes med poströster. Det fanns även hos några medlemmar en oro för buller och strålning varför styrelsen också genomförde ett informationsmöte för att besvara alla frågor.

För att tillmötesgå så många viljor som möjligt justerades och reviderades planerna. Den nya undercentralen fick i stället placeras i den gamla panncentralen, dessvärre då med betydande extra kostnader (se sammanställningen nedan). Ytterligare en extrastämma begärdes också för frågan om en återladdare (som värmer nedkylda befintliga borrhål för återanvändning) skulle installeras eller inte. Initiativtagarna till extrastämman saknade dock motförslag varför beslutet blev att installera återladdaren.

Dubbla priset

Här nedan är en sammanställning över hur justeringarna och i viss mån även förseningarna har påverkat kostnaden för

värmeprojektet. Den totala kostnaden landar nu på det dubbla, cirka 13 miljoner kr.

Placeringen av ny undercentral i gamla panncentralen Ugglebacken 1 innebar extra kostnader om cirka 3 miljoner kr:

- Uppgrävning och sanering av gamla oljetankar
- Extra gräv och schaktarbeten
- Demontering gamla ackumulatortankar
- Ny s k vattenservis (ledning)
- Högre inköpspris på pumpar + en extra pump
- Ökad kostnad för senarelagt inköp och installation av återladdare
- Ny tryckhållare, avgasningsventil

Ovan gäller kostnader utöver ursprunglig budget på röda sidan. Extrakostnaderna på den gula sidan motsvarar cirka 2 miljoner kr. Där kom arbetet i gång senare än planerat. Här var det mycket problematiskt att leverera varmvatten till lägenheterna samtidigt som bytet av pumpar pågick. Lokalen i sig visade sig också ha brister varför ett nytt golv fick gjutas. Dessutom behövde väggarna renoveras på grund av vattenskador, något som inte var känt tidigare. Utöver dessa extra 5 miljoner tillkommer kostnader som ännu inte har budgeterats.

Arbete återstår

Styrelsen har nu beslutat om flera nya borrhål på både Röda och Gula sidan. Detta för att ytterligare öka stabiliteten i systemet. Vi kommer även att ersätta oljepannan med en elpanna.

Utöver vinsterna för miljö och klimat ser vi redan nu en lägre uppvärmningskostnad och under 2021 drog föreningen betydligt mindre el än tidigare. Vi har även haft ytterst få störningar såsom varmvattenbortfall och likande. Röda sidan har endast haft något enstaka fel, medan gula sidan haft några fler. Detta får tillskrivas inkörningsproblem då arbetet på gula sidan ju kom i gång senare.

Återladdaren på röda sidan installerades våren 2021 och bullrade mer än leverantören hade lovat. Enligt plan skulle den köras på 60 % av full kapacitet, men på grund av bullret körs den nu på endast 30 %. Den kommer eventuellt att kompletteras med ytterligare två fläktar för att öka kapaciteten, detta utan kostnad för föreningen. Leverantören medger ansvar och arbetar fortlöpande med att ta fram nya åtgärder för att minska bullret. Det här tar tyvärr längre tid än vi alla skulle önska varför vi ber om ytterligare tålamod. Vår förhoppning är att allt detta arbete snart kommer att tjäna oss alla – och vår miljö - mycket väl.

Styrelsen Brf Sätra Äng

Nya ledamöter i styrelsen 2021

Antonia Nilsson

Jag är en av alla era grannar, bor på Sätraängsvägen 146 och älskar det. Jag kommer från Sjöberg (bara 1,5 kilometer bort) och har alltid känt till området så när det var dags att köpa egen lägenhet blev valet enkelt. I november 2019 flyttade jag in och valde att söka till styrelsen 2021. Anledningen var att jag ville engagera mig i utemiljön eftersom jag inte alls var nöjd med uteplatsen på den gula sidan (vilket ska fixas till så fort vi får det beställda materialet).

Föreningslivet är nytt för mig och det är också första gången jag sitter i en styrelse. Det är mycket att lära, men oj vad roligt det är att få vara med och påverka.

Carina Erlandsson

När barnen flugit ur boet och maken pensionerat sig sökte vi ett något mindre bo, gärna med natur och grönska inpå knuten. Det var så vi hamnade i den här oasen, på Sätraängsvägen 130, i november 2020. Kort därefter blev jag tillfrågad om jag var intresserad av styrelsearbete.

En intresserad och engagerad föreningsmänniska säger inte nej, utan ”ja, varför inte?” Våren 2021 valdes jag in i styrelsen och min förhoppning är att medlemmarna har tålamod med mig som relativt nyinflyttad. Som person är jag aktiv och nyfiken. Sedan 25 år har jag också ett lokalpolitiskt

engagemang i kommunfullmäktige och sedan 2015 är jag ordförande i socialnämnden.

Johan Alvarsson Ligeza

Efter några år i stan saknade jag, som så många av oss, närheten till det gröna och fastnade för Sätra Äng. I smultronstället såg jag också en attraktiv förening med en genomtänkt utemiljö, gedigna tegelfasader och en styrka i det stora antalet lägenheter. 2018 flyttade jag in på Sätraängsvägen 138.

Med några års erfarenhet av fastighetsbranschen och ett stort engagemang blev jag våren 2021 invald i styrelsen och därefter utsedd till vice ordförande. Jag intresserar mig mycket för hur föreningen kan bli ännu mer tilltalande och trivsam för både befintliga och kommande medlemmar. Att slipa på våra fastigheters energieffektivisering och gestaltning är något som jag gärna fokuserar på.

Styrelsens tro är att Brf Sätra Äng fortsätter att utvecklas i positiv riktning.

Bostadsrättsföreningen
SÄTRA ÄNG

Loggbok
Brf Sätra Äng
2013–2021

Första utgåvan

Tiden går så fort och ibland behöver vi stanna upp och reflektera. Då inser vi lättare att vi har åstadkommit en del, trots att det ibland känns som om ingenting hänt.

Så när valberedningen under 2021 ska fylla tre tomma stolar i styrelsen kan det vara dags att summera.

För er som funderar på att nominera en granne eller på att kandidera själva; så här gick det till när dagens ledamöter gick med. Här följer först deras personliga vägbeskrivningar in i styrelsen – och sedan en summering av vad som blivit gjort på senare år.

Styrelsens ledamöter

Mats Fredholm, ordförande

Ett misslyckat projekt och en utskällning. Det var så jag hamnade i styrelsen, men det hela började förstås med ett lägenhetsköp. Jag flyttade in på försommaren 2012. Jag hade några buskar med mig som jag ville plantera utanför porten, men fick nej av styrelsen. Däremot fick jag gärna vara med i gruppen som skulle bereda det s k ”Utemiljöprojektet”.

Styrelsen hade tagit initiativet att fräscha upp den i stora stycken redan fina utemiljön och anlitat en välrenommerad trädgårdsarkitekt med stora planer. Vi bantade planerna lite och sedan togs beslut om att arkitekten och en entreprenör skulle genomföra jobbet. Men det blev inte som det var tänkt. I stället för att ta tillvara på det som var fint och komplettera med nya växter revs allt upp. Fina perenner, med många år på nacken, förstördes. Jag blev rasande och skällde ut de ansvariga. Ett par dagar senare frågade valberedningen om jag ville gå med i styrelsen och vid stämman 2014 valdes jag in som suppleant.

Utemiljöprojektet blev dyrt och det tog år att rätta till misstagen, men idag är utemiljön en stor tillgång. Väl i styrelsen kunde jag konstatera att det fanns mycket mer att ta tag i och det är om det som denna rapport handlar.

Jag är stolt och nöjd med vad de styrelser som jag har varit en del av har åstadkommit. Listan blev längre än vad någon av oss hade trott.

Mats Holmgren

Vi föll direkt för området och la bud på en lägenhet på röda sidan. Dessvärre drog sig säljarna ur, men mäklaren tipsade om en liknande lägenhet på gula sidan. I februari 2011 slog vi till. Sedan märkte vi snart att varmvattnet ofta tog slut och att trycket försvann ibland. I månader försökte jag förgäves få kontakt med styrelsen. I stället började jag studera årsredovisningarna och mina frågor blev allt fler. Varför svarade styrelsen inte på mail? Hur kunde man ha så höga räntor? Fanns det någon underhållsplan? Vad hände med utemiljön? P-platser? Fanns det något kösystem?

Nåja. Till slut stötte jag på Tord Romant som undrade om jag var intresserad av att sitta i styrelsen och 2013 valdes jag in som suppleant. Full av energi började jag se över ekonomin och det arbetet finns det en hel del att läsa om här nedan. Med samma energi gick vi i styrelsen igenom avtalen med leverantörerna. Om detta finns det också en del att läsa nedan. Vi blev ett sammansvetsat gäng som nog lagt ner flera 1000-tal timmar på att få ordning på det mesta i fastigheterna. Vi lyckades även knyta underhållsplanen till budgeten, så om inget oförutsett händer kommer vi inte att behöva höja våra avgifter på många år framöver. Inte ens det nya värmesystemet kräver avgiftshöjningar.

Några beslut har rört upp känslor hos vissa medlemmar, trots att besluten har varit nödvändiga. Det är tungt att få grundlösa beskyllningar när man verkligen försöker göra sitt bästa. Det har tagit hårt på mig och är en del i mitt beslut att lämna styrelsen. Trots det är jag stolt över vad vi gemensamt har åstadkommit, inte minst när jag ser hela listan summerad

som här nedan. Att vi aldrig har behövt höja avgifterna och ändå har fått ekonomin i balans talar sitt tydliga språk.

Vi har också spånat på många utvecklingsmöjligheter; egen båt- och badplats, nya hissar där sådana saknas, nya byggnader med mera, med mera. Jag hoppas och tror att nya krafter kommer att fortsätta att utveckla Brf Sätra Äng. Vårt mål har ju genom åren varit att försöka bli den bästa föreningen, i allt, i Danderyd.

Theresa Ryberg

Efter 25 år utomlands ”hittade jag hem” när jag hösten 2016 flyttade in i lägenheten på Sätra Äng. Ett vackert och lugnt smultronställe, men ändå så nära till både stan och Arlanda. 2017 blev jag invald i styrelsen. Jag engagerade mig för att boendet är min största investering och för att jag vill vara med och påverka, både för mig själv och för andra. Den kraft och tid som jag lägger på styrelsearbetet ser jag som en del av den investeringen. Styrelsearbetet ger en fantastisk möjlighet att bidra till en positiv livskvalité samtidigt som jag kan medverka till att skydda våra ekonomiska intressen.

Mitt första uppdrag blev att skapa den nya hemsidan för ett lite mer snabbfotat informationsflöde i föreningen. Mitt nästa blev nyckelrollen som sekreterare, en roll jag fortfarande har.

Som med alla uppdrag finns det uppförsbackar, vissa brantare än andra, men jag tycker att det överlag har varit roligt att sitta med i styrelsen dessa 4 år. Jag ser fortfarande fram emot varje styrelsemöte.

Anna-Karin Björk

Efter att ha bott ett par år i föreningen gick jag med i styrelsen 2017. Då hade jag dels varit med i styrelsen för en kör som jag är medlem i, men också samlat en del erfarenhet av styrelsearbete genom ett par bostadsrättsföreningar i Sundbyberg. I den första var jag med under hela ombildandet från hyresrätt till bostadsrättsförening - med allt vad det innebär.

Styrelsearbete är viktigt och givande, tidvis också krävande, men det ger samtidigt en möjlighet att påverka och utveckla föreningen. Det är sådana värden som fick mig att gå med.

Ulrika Bergström

Jag har bott i Sätra äng länge och var kassör i hyresgästföreningen när det begav sig… När mina barn blev äldre kände jag att det vore både roligt och utmanande att engagera mig igen.

Resan in i styrelsen har gått stegvis. Den startade med att jag blev nominerad av en medlem redan för några år sedan, men efter intervjun med valberedningen insåg jag att tiden inte fanns just då. Jag skulle precis börja på ett nytt arbete och valde därför att tacka nej till nomineringen den gången.

I år hörde valberedningen av sig igen. Den här gången blev det träff och jag blev invald i våras.

Åtgärder, initiativ och projekt

Ekonomin

Sedan föreningen bildades 2005 har avgiften höjts några gånger. En större höjning gjordes 2012 med 10 %. Sedan höjdes avgiften igen 2013 med ytterligare 4 %. Föreningens låneräntor låg då på mellan 2,25 och 3,26 %.

2013 gjorde styrelsen en rejäl översyn av föreningens ekonomi. Räntenivåerna, som låg högt över marknadsnivå, landade efter förhandlingar med flera banker till slut på 0,5% i snitt. Där har de legat sedan dess. Vi såg även över avtalen med våra leverantörer. Resultatet blev nästan halverade kostnader och bättre utförda tjänster. De omförhandlade låneräntorna har sparat oss minst 12 miljoner kronor och detta är ett av skälen till att avgifterna har kunnat hållas på samma nivå sedan dess.

Så vitt vi idag kan se finns inget som pekar på höjningar framöver, inte ens för att finansiera den nya värmeanläggningen. De hyreslägenheter som föreningen har sålt från 2013 har nästan uteslutande gått till att amortera ner skulden som då låg på 139,3 miljoner. Idag ligger den på 112 miljoner, alltså en sänkning med drygt 27 miljoner kronor.

Hyreslägenheterna

Föreningen har fortfarande ett 10-tal hyreslägenheter. Några har visat sig vara i mycket dåligt skick. Därför har ett flertal renoverats från 2013 och framåt.

Tvättstugorna

2014 beslutade styrelsen att renovera tvättstugorna och att byta ut maskinerna efter hand som de av fackmän bedömdes uttjänta. Både standard och underhåll av tvättstugorna hade länge varit eftersatt, men nu beslutades även om ommålning av tvättstugorna och om slipning, polering och ommålning av golven även i torkrum och strykrum.

Ekobutiken med flera lokaler

Den lokal som rymde Ekobutiken har i alla år varit svår att få lönsam, både för näringsidkare och för föreningen. Sommaren 2015 fanns det obetalda hyror motsvarande 250 000 kronor. Efter att vi fått rådet att omvandla lokalerna till bostäder tog en extrastämma beslutet att omvandla inte bara Ekobutiken utan även den gamla styrelselokalen vid 112 och Christer Olssons lokal i 126 till bostäder.

Fastighetsmäklare kontaktades och tre offerter kom in. Styrelsen fann till viss förvåning att den entreprenör som gav mest betalt också hade den bästa lösningen. Föreningen fick 3 412 000 kronor för byggrätten och åtta nya medlemmar. Avgifterna för lägenheterna är cirka 190 000 kronor per år.

Skälet till att styrelsen valde att *inte* bygga i egen regi är den risk det innebär att vara byggherre då personligt ansvar krävs för eventuella byggfel och liknande. Dessutom hade vi då också behövt anställa en byggledning. Detsamma gäller för projektet Ugglebacken 1 längre fram i rapporten.

Uthyrningen

2014 hade föreningen redan sedan flera år lokaler ”uthyrda” till ett byggföretag. Hyressumman var nära nog obefintlig och efter två års diskuterande lyckades styrelsen till slut få lokalen uthyrd till marknadsenlig hyra i stället.

Entréerna

2016 tog styrelsen beslut om att polera och behandla de vackra marmorgolven i entréerna. Detta för att skydda den porösa stenen. För att ytterligare skydda stenen finns det numera också mattor i entréerna.

Nya bredbandsavtalet

Efter mycket arbete med olika bredbandsleverantörer beslöts 2017 att sluta ett nytt avtal med Telia. Avtalet som ger 100 Gbit hastighet (med möjlighet upp till 1000 Gbit) ger ett stort programutbud och även hårdvara i form av TV-puck och router. Allt detta utan extra kostnad för medlemmarna. Styrelsen tog samtidigt beslutet att inte längre behålla det analoga nätet.

Nya parken 134

I samband med att de nya lägenheterna byggdes tog styrelsen beslut om att även göra fint runt kvarteret 134. ”Gits garden” fick uppdraget att planera och att med

hjälp av entreprenörer skapa den nya utemiljön. Alla lägenheter fick egna uteplatser och även restaurangerna Shaions och Namida Sushibar fick nya uteplatser med plats för fler sittande gäster.

Informationsflödet

Föreningens nyhetsbrev är numera digitala och publiceras på den nya hemsidan som av vår förvaltare bedöms som en av de bättre i brf-sammanhang. Styrelsen kallar också till medlemsmöten, vanligtvis fyra gånger per år, ofta med ett specifikt tema för att höja informationsvärdet för medlemmarna.

Facebookgruppen har 188 medlemmar och skapades för grannsamverkan, men används ibland också av styrelsen som informationskanal vid sidan av nyhetsbreven och porttavlorna.

Förvaltningen

Då föreningen bildades 2005 valdes HSB Norra Stockholm som förvaltare. Efter hand har styrelsen insett att avtalet varit dyrt och att leveranserna brustit. HSB hade stor personalomsättning och vi fick aldrig någon kontinuitet hos förvaltaren som behövs för att kunna bli väl insatt i arbetet.

En halvering av kostnaden för HSB:s förvaltning förhandlades fram av styrelsen 2014. Samtidigt inleddes sökandet efter en ny förvaltare, men det var svårt att hitta någon villig.

2017 hade vi fått tips om Storholmen förvaltning, men tyvärr kunde bolaget inte leverera det stöd som en förening av vår storlek (247 lägenheter) behöver. Styrelsen har under åren ofta själv fått agera förvaltare, men nu har vi sedan ett år tillbaka Delagott förvaltning och det fungerar bra. Det betyder att felanmälningar och liknande numera helt sköts av Delagott vilket givetvis kommer att underlätta rejält för kommande styrelser.

Uteplatsen 108

Av något skäl hade inte början av Sätraängsvägen fått någon uteplats. 2017 tog styrelsen därför beslut om att utanför port 108 bygga en uteplats med grill.

Utemiljön

Vi får ofta höra att vi har en ovanligt fin utemiljö med höga ambitioner, men att hitta en bra förvaltare av gården har också det varit svårt. Efter att ha provat flera har vi sedan ett år skrivit avtal med Nicator som från hösten 2020 även kommer att ha ansvar för snöröjning och halkbekämpning. Detta till samma kostnad som tidigare.

Stammarna

Vi som köpt lägenheter de senaste åren har fått uppgift om att föreningen låtit renovera avloppsstammarna. Tyvärr

stämmer inte detta. Det har visat sig att dålig lukt i en del portar beror på läckande stammar i bottenplattan. Man utelämnade nämligen den delen av stammarna då man tidigare lät renovera de övriga, alltså de vertikala, stammarna.

Styrelsen har nu inlett en utredning om hur och i vilken takt stammarna i bottenplattan skall renoveras. Det är redan gjort i port 112 och 126.

Rökgångar och sotning

Några lägenheter har öppna spisar. Med hjälp av förvaltaren Delagott har det framkommit att dessa inte blivit regelmässigt sotade.

Ett arbete är inlett för att säkerställa att det hädanefter sköts enligt myndigheternas bestämmelser.

Förskolan 126

Underhållet av förskolan vid port 126 har varit eftersatt. Styrelsen lät göra en jordabalksbesiktning som visade att en yttre renovering behövde göras.

Sommaren 2018 genomfördes dränering, förskolan fick även nytt tak och delar av fasaden renoverades. Förskolan är en trygg och stabil hyresgäst som tillför föreningen 150 000 kronor per år i hyra.

Trädvård och säkerhet

Föreningen har många träd på sin mark. För att säkerställa att dessa sköts på ett bra sätt har en arborist tagit fram en trädvårdsplan.

Med jämna mellanrum beskärs och besiktas träden så att de mår bra. Samtidigt görs en översyn för att förhindra att torra grenar blåser ner och skadar människor eller egendom.

Föreningslokalen

Det är självfallet en resurs för medlemmarna att kunna hyra en lokal för till exempel fester. Lokalen renoverades 2011 för 1,5 miljoner kronor.

Sedan dess har ytterligare några hundra tusen kronor lagts på lokalen på grund av vattenskador.

Ugglebacken 1

Under hösten 2019 togs ett initiativ av styrelsen att utreda om det var möjligt att omvandla även den här lokalen till bostäder. Lokalen har till större delen stått tom med undantag av två stora kolboxar. Förfrågan har gått till ett flertal entreprenörer, men endast ett företag var villigt att ta sig an projektet. En extra stämma tog beslut att genomföra projektet vintern 2020.

Föreningen har sålt byggrätten för 1 344 500 kronor. Fem nya lägenheter kommer att byggas i en idag till stora delar

oanvändbar lokal. Styrelsen räknar med cirka 150 000 kronor per år i avgifter när de nya lägenheterna står klara.

Skälet till att styrelsen valde att inte bygga i egen regi är, som vi berättat även under rubriken *Ekobutiken med flera lokaler*, den risk det innebär att vara byggherre eftersom ett personligt ansvar krävs för eventuella byggfel och liknande. Dessutom hade vi också behövt anställa en byggledning.

Nya värmecentralen

En normalkall vinter kräver vår nuvarande anläggning 60-90 m3 olja. Det innebär utsläpp av koldioxid på 2,683 ton per m3 = mellan 161 och 215 ton per år. Detta är förstås långt ifrån miljövänligt. Med den nya anläggningen däremot är tanken att helt kunna avveckla oljepannan.

Bortsett från vinsterna för miljön räknar vi i styrelsen med omfattande ekonomiska besparingar då vi idag har höga uppvärmningskostnader. Systemet är dessutom svårt slitet med stora driftproblem och täta störningar som vi räknar med att slippa framöver.

Tittar vi endast på investeringskostnaden innebär den uppdelad per lägenhet 102 kronor per månad. Detta om vi tänker oss en livslängd på 20 år för anläggningen. Just nu kostar uppvärmningen 411 kronor per lägenhet och månad, men investeringen i sig ger en omedelbar besparing av uppvärmningskostnaden på mer än 100 kronor per lägenhet och månad. Det innebär att medlemsavgiften inte behöver höjas på grund av investeringen. Anläggningen kommer att

betala av sig själv på några år. Den kommer också att påverka föreningens ekonomi positivt genom att kostnader, för driftstörningar, underhåll och reparationer, rimligen minskar avsevärt med en ny anläggning.

Frånluftfläktarna

Frånluftfläktarna har varit ett problem i många år då de har gått på alldeles för höga varv. Vi har på så vis dragit ut onödigt mycket värme, eller eldat för kråkorna om man så vill.

Under de senaste två åren har Fjärrvärmebyrån justerat och bytt fläktar för att få en lugnare ventilation. Det har minskat uppvärmningskostnaderna och förbättrat komforten i lägenheterna.

Tomma lokalerna

Föreningen har många olika lokaler och flera av dessa har ju stått tomma. Styrelsen har, som vi redan har berättat, under lång tid funnit tomma lokaler som numera är uthyrda. Vi har även skapat flera nya förråd, både på röda och gula sidan.

Fönstren

Styrelsen har under många år fått in klagomål på fönster. Under 2018 anlitade vi därför Stockholms fönsterrenovering som gick igenom klagomålen. Två fönster var i så dåligt skick

att de behövde bytas. Övriga fönster har kunnat justeras eller på annat sätt åtgärdas och klagomålen har nästan försvunnit.

Ett mer omfattande fönsterbyte är inte aktuellt. Dels är dagens fönster av sämre kvalitet och dels har karmarna som tillverkas idag mindre glasyta, alltså mindre ljusinsläpp, än de befintliga.

Moderna fönster har ett bättre K-värde, men det tar många år innan ett byte har betalt sig i lägre uppvärmningskostnader om det ens någonsin lönar sig. En renovering av fönstren kan dock vara aktuell på sikt.

Passersystemet

Av skäl vi inte känner till fick aldrig sophusen (miljörummen) några passerterminaler. 2018 togs därför beslutet att även dessa skulle få terminaler, något som fått den olovliga dumpningen av sopor att minska. Även de torkrum som inte hade terminaler har fått det.

Hissarna

Föreningen har 13 hissar, alla på röda sidan. De installerades på 80-talet och har kostat mycket i reparationer.

KONE fick, efter intagna offerter, uppdraget att renovera hissarna. Efter inkörning har dessa nu fungerat bra och vi har idag mycket låga driftkostnader.

Styrelsen tog även beslutet att hisskorgarna skulle få en uppfräschning. Valet föll på Hissdesign som med bilder från Sätra Äng och med nya golv har lyft även hisskorgarna.

Återvinningsrummen

Under våren 2020 fick även återvinningsrummen en ansiktslyftning med rengjorda tak och ommålning ute och inne. Nya skyltar som skall underlätta sorteringen av avfall har också satts upp.

Entreprenörerna

Att hitta bra och pålitliga entreprenörer är inte lätt. Idag har föreningen firmor för el, rör/vatten, parkförvaltning och säkerhetsdörrar. De är seriösa företag som vi i styrelsen litar på.

Medlemmar på obestånd

Tyvärr inträffar det att medlemmar kommer på ekonomiskt obestånd. Föreningen har under åren haft några fall då medlemmar har slutat att betala avgiften. I styrelsen har vi då valt att försöka hitta en ömsesidigt acceptabel avbetalningsplan istället för att direkt skicka de obetalda avierna till inkasso. På det här sättet har vi bidragit till att rädda fyra medlemmar kvar i föreningen. Det är en policy vi i styrelsen är stolta över att ha.

Underhållsplanen

Under 2020 har Delagott tagit fram en ny underhållsplan. Den gamla från HSB-tiden var ofullständig och saknade så mycket information att den blev omöjlig att följa.

Slutord

I och med den ordinarie stämman 2021 lämnar två av oss, Mats Holmgren och Mats Fredholm, styrelsen efter 8 respektive 7 år. Styrelsen vill med den här summeringen berätta vad styrelserna under åren 2013-2021 har arbetat med. Vi har också tagit upp ett par projekt som har påbörjats och siat lite om vad som står närmast på tur, det vill säga av det vi känner till i dag.

Tre ledamöter och en suppleant fortsätter nästa år och står för kontinuitet och erfarenhet. Nya väljs in och bidrar säkerligen med energi och nytänkande.

Vi vill också framföra vårt varma tack till alla medlemmar som genom åren bidragit med arbetsinsatser, tips och idéer och som i kontroversiella frågor har hållit oss alerta!

Styrelsens förhoppning är att Brf Sätra Äng fortsätter att utvecklas i positiv riktning. Vem vet, om några år får vi kanske läsa om nya fina insatser och nya kapitel i den här rapporten.

Styrelsen Brf Sätra Äng