

Infobrev

September 2023

You can find the
English version of this
letter on the website



Hej alla medlemmar,

Hösten närmar sig och det är dags att informera om vad som pågår i området och vad styrelsen har arbetat med sen årsstämman.

Vi kommer strax gå in på alla detaljer, men först vill vi informera om att dessa infobrev inte kommer att skickas ut i brevlådorna framöver, utan ni kommer att läsa om allt på vår hemsida **flygaren1.se** (både på svenska and in english) och sedan kommer ett infobrev sättas upp i respektive port för de som inte har tillgång till en dator eller smartphone. Detta är för att enklare hantera kommunikationen framöver och minska på pappershanteringen. Om man verkligen vill ha en papperskopia är ni välkomna att höra av er till oss.

Ni kan också följa vår Facebook grupp: **Brf Flygaren1 information**, för att se vad som händer i området och bli meddelade när det kommit ny information.

För att återgå till brevet. Ni kommer säkert upptäcka att detta brev är skrivet i en hårdare ton än vanligt. Det är för att vi i styrelsen vill vara så transparenta som möjligt, men också för att ni som bor här ska förstå allvaret i några av punkterna i det här brevet. Vi kommer inte försköna bilden av vad som pågår, utan det blir den fakta vi har som gäller.

Om ni har några frågor är ni välkomna att höra av er till styrelsen, trevlig läsning.

Hälsningar,
Styrelsen

Nya Flygaren

Flera undrar hur det går med att komma igång med projektet Nya Flygaren. Vi har börjat smått kolla på olika företag som kan leda projektet, men det har inte varit prio i styrelsen pga ekonomin, skador i området, upphandlingar med nya leverantörer/avtal och många dagliga ärenden som svämrat in akut.

Troligtvis kommer vi behöva en ny stämma för att diskutera Nya Flygaren pga det ekonomiska läget som är just nu (inflation, räntehöjningar etc) eftersom det inte är ekonomiskt försvarbart att köra på det som bestämts tidigare.

Mer om Nya Flygaren kommer att skickas ut separat när vi har ett förslag på en plan.

Grönområden kring låghusen - kvarleva från tidigare projekt

Många har säkert sett att det satts buskar runt vissa grönområden i anslutning till låghusen och att det även tagits bort asfalt och bänkar kring andra låghus. Detta är en kvarleva från när låghusen skulle göras om och grönområdena runt låghusen skulle förbättras. Dock har det framkommit att nyttjanderätten av dessa grönområden inte har fastställts och måste därför tydliggöras och avtal måste skrivas mellan boende och föreningen.

Tidigare låg denna del inom extra stämman som hölls för Nya Flygaren den 25 april 2019, men i det protokollet framgår det inte vad som sagts kring nyttjanderätten och vad som avtalats fram mellan de boende i låghusen och föreningen. Vi återkommer i frågan.

Ekonomi

Lån

Vi har ett lån på 40 miljoner kronor vars bindningstid precis löpt ut. Vår tidigare ränta låg på 0.56% och ni kan nog förstå att vi tyvärr inte kan förhandla oss fram till en liknande ränta då styrräntan i dagsläget ligger på 3.75%. Var kommer vi då hamna? Efter att ha fått bud från 6 olika banker är det bästa vi fått 4.1% om vi binder oss på 1 år. Ja, ni läste rätt, 4.1%.

4.1% av 40 000 000 SEK = 1 640 000 SEK i ränta per år.

Vi har ytterligare 2 lån som löper ut nästa år:

2024-08-21	40 miljoner kronor	0.6% nuvarande ränta
2024-09-01	30,4 miljoner kronor	3.65% nuvarande ränta

Det betyder att vi kan komma att ha en extra kostnad på över 3 miljoner kronor i bara ränta nästa år. Därav att vi inte skyndar på med Nya Flygaren och försöker just nu se över vår ekonomi för att se var de stora kostnaderna ligger och hur vi kan minska de, alternativt skjuta på projekt som inte är nödvändiga.

Vi vill heller inte binda lånen alltför länge på en hög ränta eftersom det spås att räntan kan komma att sänkas under 2025. Vi följer ränteläget noga för att hitta en bra lösning för våra lån.

Dagliga driften

Många saker måste dock fortlöpa för att se till att den dagliga driften fortsätter, men också för att se till att vårt område ser hyfsat ut. Därför är det en stor ekonomisk börda när boende i området klottrar, lägger fram mat åt råttor, förstör portar och skräpar ner. Det är inte 10 000kr vi pratar om här, det är kostnader för över 100 000 kr som bara går till att städa efter de som förstör. Vi kommer prata mer om det under punkten *Regler, stadgar & anmodan*.

Kostsamma skador och kommande underhåll på fastigheten

Andra stora kostnader för föreningen är skador på fastigheten, speciellt vattenskadorna som verkar dyka upp var och varannan vecka känns det som. Föreningen är ansvarig för utredning, utrivning och uttorkning. Därefter tar den boende kostnaden för skador på ytskikt (golv) och inredning. Utredning, utrivning och uttorkning kostar från 5000kr och uppåt beroende på hur stor skadan är. Om det är en skada som orsakats av en rörläcka i väggen eller brusten stam, är det ytterligare en stor kostnad för föreningen eftersom föreningen är ansvarig för stammar och rör.

Det är därför väldigt viktigt att du som boende tar in en certifierad vvs firma/ rörmokare om ni ska installera diskmaskin, fixa badrum etc. Allt som har med vatten och rör att göra helt enkelt.

Vi har också haft problem med varmvattnet. Det har både varit elcentraler och värmepumpar som har krånglat och tyvärr har det varit lång leveranstid på delar. Arbetet med detta pågår nu och borde vara löst inom kort.

Det finns också flera stora kommande underhåll som måste utföras, speciellt på höghusen, och det är projekt som 1. tar lång tid, och 2. är otroligt kostsamma. Tänk er 50 miljoner kronor och uppåt i kostnader. För ett av projekten. Här går det inte att bara ta ett lån för att bekosta det hela, för den räntekostnaden kommer inte vara rolig för någon.

Här försöker vi se över om det är något som kan räknas in i Nya Flygaren, eller om vi behöver flytta på Nya Flygaren för att lösa dessa underhåll. Mer om det när vi har all info och kan presentera något för föreningen.

Alla delar på föreningens ekonomi

Det viktiga att tänka på när det kommer till ekonomi i en förening, är att alla boende drabbas av en dålig ekonomi. Tyvärr kan avgifter behöva höjas för att täcka utgifter som ökat, och vi gör allt just nu för att försöka undvika detta. Vi har i dagsläget en väldigt liten marginal mellan inkomster och utgifter. Därför är det viktigt att man tar sitt ansvar som boende i denna förening, men också pratar med sina barn att deras klotter/nedskräpning/förstörelse kan innebära att ni får en avgiftshöjning i slutändan om vi inte får ner kostnaderna. Självklart är räntor en av de stora bovarna i en avgiftshöjning, men alla utgifter måste räknas med, därav att vi försöker vända oss till er i föreningen att se över var ni kan ha påverkat föreningens ekonomi på ett negativt sätt.

Övrigt

I övrigt håller vi på att se över alla våra leverantörer, deras kostnader och om vi kan få till ett bättre avtal hos någon annan. Mer om detta under punkten *Nya leverantörer*.

Vi kommer hålla er uppdaterade om det ekonomiska läget framöver.

Parkering

Ny parkeringsvärd

Eftersom vi har varit missnöjda med Aimo Park under en längre tid, är det dags att se sig om efter en ny parkeringsvärd. Vi håller i dagsläget på att träffa nya leverantörer och kommer återkomma när vi valt en. Det kommer också innebära att bilar/fordon som sluppit undan böter pga Aimos icke förmåga att patrullera området, kan ta sig en extra funderare om de verkligen står på rätt plats. All parkering innanför bommarna är förbjuden då detta är en zon för på/avlastning och för räddningstjänsten. Det inkluderar även mopeder och motorcyklar.

Måla om parkeringsplatser

På årsstämman beslutades det att parkeringarna ska målas om och breddas för att göra det lättare för boende att ta sig in/ur sina bilar. Vi har kontaktat ett antal leverantörer för att kolla prisuppgifter och det landar mellan 30.000 - 100.000 kr beroende på färgval, vem som städar före/efter arbetet och övrig hantering. Offerterna kommer sammanställas och val av leverantör kommer ske nu i september så vi hoppas få till målningen i höst.

Viktigt att tänka på inför målningen!

Alla bilar kommer att behöva flyttas inför varje målningsetapp (Vi har tänkt oss 3 etapper) Varje område kommer markeras med **Parkering förbjuden**-skyltar och koner för att förhindra parkering, och om man ej flyttar sin bil kommer vi bötfälla den som står där eftersom det är **Parkering förbjuden** under den tiden. Ägarna av bilarna som står kvar kommer också få stå för den extra kostnad det krävs för att måla om, om vi behöver återkomma till det området. Vi kommer gå ut med info till alla som har parkering i god tid innan så ni hinner planera och flytta er bil.

Rätt bil på rätt plats

Vi vill påminna om att de privata parkeringsplatserna är endast till för bilar vars ägare står skrivna här, eller om man har tillstånd från sin arbetsgivare att använda sin tjänstebil privat. Detta bör intygas av din arbetsgivare när du ansöker om parkeringsplats. Om du byter bil är det viktigt att du meddelar detta till FSS som är ansvariga för våra parkeringsplatser i dagsläget.

Om du har vänner eller släkt över på besök som lånar din plats är det ok, men det är inte tänkt som en permanent plats för personer/bilar som inte är skrivna här.

Det är också förbjudet att parkera släp på både gäst- och privatparkeringen. Endast motorfordon är tillåtna.

Med en ny parkeringsvärd hoppas vi att detta problem försvinner då de lösningar som har presenterats gör det enkelt för parkeringsvakterna att se om rätt bil står på rätt plats, eller om bilen i fråga har ett tillfälligt digitalt parkeringstillstånd.

Parkeringsrum för mopeder

Vi håller på att göra i ordning ett rum för mopeder då vi har sett dessa stå parkerade runt om i området trots att man ej får stå parkerad med ett fordon innanför bommarna. Vi kommer gå ut med när rummet är klart och hur man går tillväga för att få en plats.

Parkera där du får parkera

Det fortfarande inte tillåtet att parkera sitt fordon innanför bommarna. Vi har sett både mopeder, motorcyklar och bilar som står hur som helst inne på området i flera dagar, detta är inte tillåtet och kommer framöver bötfällas när vi skrivit avtal med en ny parkeringsvärd. Samma gäller för hemtjänst och bilar som står parkerade precis framför bommarna som hindrar in- och utfart. Även det kommer bötfällas.

Nya leverantörer

Pga det ekonomiska läget och en del missnöje med befintliga leverantörer, letar vi just nu efter nya leverantörer inom olika områden. Dels för att hålla nere kostnaderna, men också för att få den service som blivit lovad eller bättre. När nya leverantörer blivit valda kommer dessa presenteras för alla i föreningen.

Hur väljer vi en leverantör?

Vi skriver en brief/kravlista på vad vi letar efter och kontaktar olika företag. Vi vill helst få fram minst 3 offerter för att kunna ha ett urval. Om leverantörerna dock inte uppfyller de kraven/brief vi skrivit, gör vi en ny upphandling tills vi hittar likvärdiga företag innan vi gör ett val. Det är inte alltid det billigaste alternativet som vinner, utan det handlar mer om vad man får för pengarna, vilket gör det billigare för oss i längden.

Vi letar efter nya leverantörer inom fastighet, trädgård, parkering, försäkring, bank m. fl. Bara för att vi har haft en leverantör länge betyder det inte att vi inte kan tänka oss byta till någon annan om vi får det bättre. Vi återkommer när nya leverantörer har valts.

Övriga området

Slyröjning

Vi kommer att röja bort sly i området, både på baksidan, vid parkeringar och runt husen. Just nu kollar vi på offerter och försöker se vad som behöver göras i vilken ordning. Vi har även en del döda träd runt om i området som behöver tas ner. Vi återkommer när detta arbete ska göras och i vilket område.

Nya lyktstolpar

Just nu pågår det arbete med att sätta nya lyktstolpar i området vid parkeringsplatserna för att ljusa upp området. Därför kan FSS komma att kontakta dig när din bil behöver flyttas/parkeras om. Håll utkik i din mailkorg.

Trädgård och buskar

Det kommer behövas ett större arbete kring att förbättra grönskan i vårt område. Dock kan vi inte gör allt på en gång pga kostnader och andra projekt som är före i kön. Mycket kommer att handla om att rensa upp det som är gammalt, men även ta bort och sätta nytt. Allt för att det ska vara enkelt underhåll och se inbjudande ut.

Därför är det viktigt att ni INTE planterar era egna växter på föreningens mark. Buskar, odlingar etc kommer att tas bort och om vi ser att ni har planterat något i anslutning till ert boende kommer ni bli fakturerade för kostnaden. Ni har endast tillstånd att plantera i krukor/lådor på er uteplats (balkong eller altan) inte på föreningens grönområden. Mer om detta under *Regler, stadgar & anmodan*.

Översätta till engelska

Då vi vet att flera i området inte har svenska som modersmål så kommer vi översätta information som finns i portarna, våra stadgar/ordningsregler och även en del av hemsidan. Arbete med detta kommer pågå under hösten.

Regler, stadgar & anmodan

Nu till den stora punkten i detta brev och även den skriven med hårdast ton.

Det händer tyvärr alltför många tråkigheter i det här området. Allt från nedskräpning, vandalism, olaglig uthyrning, företagsverksamhet i privat bostad etc. Här går vi igenom vad som gäller och hur det kommer hanteras framöver.

Ni har en skyldighet

Ni som bor i det här området (både bostadsrättsinnehavare och hyresgäst), har en skyldighet att följa de stadgar och regler som finns. Ni godkände de stadgarna och reglerna from den dag ni flyttade in. Det gäller även era barn. Föräldrar är alltid ansvariga för ens barns handlingar, oavsett om ni har sett vad de gjort eller inte.

Vi i styrelsen vill hellre lägga vår tid, och föreningens pengar (!!!), på att utveckla det här området än att sitta och beställa saneringar, plocka skräp och byta ut ytterliggare en porttelefon för någons barn tyckte det var kul att slå sönder den med en sten.

Ni har även en skyldighet att anmäla om ni ser något som är trasigt eller inte fungerar. **FSS är alltid den första ni ska kontakta när det gäller frågor kring fastigheten.** Allt från tvättmaskiner som inte fungerar, lampor som är trasiga i porten, ventilation etc. Hissarna är ett undantag, men där finns kontaktinfo i varje hiss. För övriga ärenden är det bättre att ni mailar in till styrelsen om det är något annat ni vill anmäla, inte skriva på Facebook då vi inte övervakar denna kanal.

Ni som bostadsrättsinnehavare har också en skyldighet att ta hand om era lägenheter. Det är ni själva som betalar och beställer arbeten kring el, installation av diskmaskin, trasig dörr etc. Föreningen har bara ansvar som det är stora skador som t.ex. rörläcka. Hyresgäster har andra förutsättningar.

Striktare framöver

Eftersom det läggs mycket pengar på städa upp förstörelse och vi har flera boende som blir störda och terroriserade av sina grannar, kommer vi i styrelsen bli striktare framöver. Vi vill inte fortsätta betala för reparationer och städning år efter år. Det är ett slöseri med föreningens pengar och flera boende i området mår inte bra pga sina grannar.

Självklart betyder det inte att vi kastar ut personer hur som helst som misskött sig, utan det finns en laglig process man måste följa och vi kommer följa den till punkt och pricka. Men vi kommer också vara beredda på att ta processen vidare och inte bara skicka ut ett flertal anmodan som vissa inte verkar bry sig om.

Vad är en anmodan?

En anmodan är ett skriftligt brev från styrelsen som informerar den boende att det den boende gör/har gjort är ett störande beteende/olagligt aktivitet och nu har man som boende en möjlighet att vidta rättelse, alltså att upphöra med det beteendet.

Tro nu inte att det betyder att man kan samla på sig ett antal anmodningar innan det händer något, utan det kan räcka att man missköter sig allvarligt en gång och det ger grund för uppsägning. Allvarliga beteenden räknas som hot mot grannen som anmält störningen, mordbrand, grov förstörelse mm.

Ett exempel:

En boende har ringt störningsjouren flera tillfällen då en granne spelar hög musik sent och gör det ofta. Styrelsen får uppgifter från den boende och störningsjouren att de finns en boende som missköter sig och nu kan styrelsen skicka en anmodan

till den störande grannen och säga att:

1. Ditt beteende är störande för dina grannar
2. Du har nu möjlighet att bättra dig
3. Om du inte gör det kan det bli allvarliga konsekvenser då ditt beteende inte följer de stadgar och regler som är i föreningen.

Ett annat exempel:

Det framkommer att en boende har hyrt ut sin lägenhet i andra hand utan styrelsens vetskap. En anmodan skickas ut för att ge den boende en chans att göra uthyrningsprocessen på korrekt sätt. Om boende inte gör detta inom en viss tid kommer ärendet tas vidare och det finns risk att den boende förlorar sin lägenhet.

För att citera domstol.se (Sveriges domstolar)

Om du som är bostadsrättshavare missköter dig allvarligt kan bostadsrätten förverkas. Det betyder att du förlorar bostadsrätten. En bostadsrätt kan förverkas om du:

- *inte betalar insats, upplåtelseavgift eller årsavgift*
- *hyr ut bostaden utan att ha föreningens tillåtelse*
- *stör dina grannar*
- *vanvårdar lägenheten*
- *vägrar föreningen tillträde till lägenheten*

eller på annat sätt bryter mot det du avtalat med bostadsrättsföreningen om eller är skyldig att göra enligt lag.

De olika anledningarna som kan leda till förverkande räknas upp i 7 kap. 18 § bostadsrättslagen.

Med en enkel googling kan ni hitta ett antal jurist-hemsidor och rättsfall där det står skrivet vad som ger föreningen rätt att avhysa någon, men också hur processen går till. Och det hela börjar med att skicka ut en korrekt anmodan.

Korrekt anmodan

För att vi ska kunna skicka ut en korrekt anmodan behöver vi också bevis, både i form av bilder eller rapporter från t.ex. polis eller störningsjouren. Det är här ni boende behöver vara tydliga och visa på om era grannar har misskött sig. Det blir tyvärr ett fall av "vem sa/gjorde vad" om man inte kan styrka sitt fall.

Styrelsen kommer också regelbundet patrullera området och ta bilder och skriva upp om det är något som en boende har gett sig skyldig till.

I anmodan kommer det framkomma vad man gjort sig skyldig till, på vilket sätt det bryter mot föreningens stadgar/regler, när detta upptäcktes och hur lång tid man har på sig att åtgärda det. Bilder och bevis kommer att bifogas.

Om man inte rättat sig efter anmodan kommer vi ta processen vidare. Beroende på vilket fall det gäller ser processen annorlunda ut, men resultatet vi vill uppnå är att vi får ett trivsamt område att bo i.

Ordningsregler & stadgar

Om ni undrar vad som gäller i föreningen så kan ni läsa våra stadgar och ordningsregler. Stadgarna finns att hitta på hemsidan och ordningsreglerna finns både på hemsidan och uppsatta på alla informationstavlor i portarna. Vi rekommenderar att ni läser igenom dessa en gång till.

Nyttjanderätt & växtlighet

En sak vi sett i området är att flera boende inte verkar veta vad som gäller kring uteplatser, balkonger och grönområden. Här går vi igenom vad som gäller och vad som också kan ge en anmodan om ni inte åtgärdar det snarast.

I stort sett har alla hushåll en balkong eller uteplats. Det betyder inte att du har rätt att göra vad du vill med detta utrymme. Man har en såkallad nyttjanderätt av sin balkong/uteplats, vilket betyder att du får använda den men det finns fortfarande regler och riktlinjer att följa.

Några regler & riktlinjer

- Man får inte borra i balkonggolvet för att sätta fast trall, denna ska vara lös och borttagbar.
- Man får inte olja eller måla sin uteplats. Kostnaden för föreningen för att återställa detta kommer faktureras till den boende.
- All växtlighet ska hållas i krukor/lådor på din uteplats/balkong. Det är ej tillåtet att hänga balkonglådor utanför räcket eller borra upp hållare i väggar eller tak. Detsamma gäller för uteplatserna.
- Det är heller ej tillåtet att odla på föreningens mark, dvs du har inte rätt att plantera buskar, ställa upp pallkragar eller liknande utan tillstånd. All plantering som föreningen behöver forsla bort kommer att faktureras vidare till dig som boende.
- Växter som du odlar i krukor/lådor får inte klättra på fasaden.
- Det är inte tillåtet att bygga hundstaket eller koppla fast sin hund vid ett grönområde, även om det är i anknytning till din uteplats. All mark tillhör föreningen och man har inte rätt att använda den som trädgård för sin hund.
- Man har inte rätt att bygga fritt på eller vid sin uteplats. Trall och sten som lagts på gräsmattan vid sin uteplats måste tas bort, annars kommer det faktureras för återställande till den boende.

Eftersom grönområdena runt låghusen har varit en del av projektet Nya Flygaren så har vi sett att flera har tagit dessa områden i sin besittning. Men, som vi skrev på sida 2 så har inte nyttjanderätten blivit satt, vilket betyder att det inte finns något skrivet avtal mellan föreningen och den boende som förklarar vad den boende har rätt att göra på grönområdet.

Men, tills det är bestämt, är alla grönområden en del av föreningens mark, inte er egen, så behandla den som sådan. Vi återkommer i frågan.

Om du störs av din granne eller ser olaglig aktivitet

Vid störningar

Prata först med grannen om att deras beteende stör. Om det inte hjälper, kontakta Störningsjouren om det gäller störande ljud eller kontakta styrelsen om det gäller annat. Ju fler pappersspår vi får på det som stör och vad det gäller, desto enklare är det att skicka en korrekt anmodan till personen.

Ta även bilder/filmer om det behövs för bevis. Vid vandalism är det bra att ha bevis för att göra polisanmälan.

Vid olaglig aktivitet

Om du ser att någon gör något olagligt, kontakta polisen i första hand om det är något allvarligt, annars kontakta styrelsen om det är en mindre förteelse. Många kanske inte vet att saker som nedskräpning och lämna hundbajs är olagligt och kan bötfällas. Här är en lista på några av många olagliga aktiviteter, och vissa av de kan ge skäl för uppsägning.

- Uthyrning av lägenhet utan styrelsens vetskap
- Bedriva verksamhet från ditt boende. Hemmajobb är ok om du är anställd hos ett företag, men inte att t.ex. bedriva frisörsalong eller ge massage från ditt hem
- Nedskräpning - både skräp och lämna hundbajs
- Köpa/sälja och användning av droger
- Förstörelse av föreningens egendom – exempelvis klotter, göra sönder porttelefoner, lampor mm

Det finns många fler exempel, men då kommer ni få läsa det här brevet hela kvällen.

Avslut

Ja, det blev ett långt infobrev denna gång, men det var mycket som behövde avverkas.

Vi förstår att detta brev troligen har gett er en del huvudbry och rört upp känslor, både positiva och negativ, men känslor är bättre än att inte bry sig överhuvudtaget. Vi är alla olika, men det betyder inte att man inte ska respektera sin granne eller göra sitt bästa för att det här området ska fungera. Oavsett om man bott är i 25 år eller 25 dagar.

Vi hoppas detta brev har gett er en del insyn på vad som pågår i området och att det är många stora saker som är på gång som styrelsen jobbar med. Det tar tid och vi alla har också våra egna jobb och privatliv som behöver få plats i vår vardag också. Allt vi har listat i det här brevet kommer inte vara löst på några veckor, utan det kommer ta tid då vi vill lösa stora puckar t.ex. vår ekonomi, i första hand.

Vi kommer också börja med öppet hus kvällar igen. Dock blir det snarare varannan/ tredje månad i föreningslokalen. Vi återkommer med datum för första tillfället.

Vi kommer som sagt att göra dessa infobrev digitala framöver, hör av er till styrelsen om ni fortfarande vill ha en papperkopia.

Tills nästa gång,
Styrelsen