Vi i Bergåsen

Utges av HSB brf Bergåsen i Nacka genom styrelsen Q4 2026

Hej alla boende i Bergåsen!



Nu närmar vi oss dagen för **årets föreningsstämma som hålls den 22 november i Nacka kyrkas församlingslokal från kl 14:15 till ca 16.45**. Vi hoppas att så många medlemmar som möjligt kan närvara på stämman. Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ och ett viktigt tillfälle för dig som medlem att vara med och påverka. Ju fler vi är, desto bättre. Alla som deltar på årets stämma får en "goodiebag" med lite gott att äta mm. Kallelse aviseras som vanligt i hissarna enligt stadgereglerna.

Några påminnelser:

- Sopsortering är allas ansvar. Ju bättre vi sköter det, desto lägre kostnader för föreningen. Se mer information under rubriken **AVFALLSHANTERING** längre ner.
- HLR utbildning, är du intresserad av att delta i en sådan, anmäl intresse till styrelsen@brfbergasen.se snarast. Detta med anledning av att en hjärtstartare nu finns i 4ans port mot gården.

Vi låter rutiner och kontaktvägar för felanmälan och övriga frågor finnas med som ett stående inslag i Vi i Bergåsen för att lätt ha aktuell informationen tillgänglig. Genom att enbart använda dessa kanaler kan styrelsen bättre identifiera, säkerställa att rätt åtgärd aktiveras samt följa upp anmälningar i syfte att därmed hålla nere föreningens driftskostnader.

Felanmälan:

- Icke brådskande ärenden mailas till: felanmälan@brfbergasen.se
- Vid akuta ärenden ringer man till: 08-80 20 49
- Har man fastnat i hissen eller för andra väldigt akuta hissfel ring Motum (fd Hissgruppen): 08-21 33 00.

Övriga ärenden som inte är en felanmälan:

Tänk på att precisera er fråga, så att den kan hanteras så snabbt och effektivt som möjligt.

- Kontakta styrelsen direkt på styrelsen@brfbergasen.se.
- Förvaltningen på info@brfbergasen.se.
- Trädgård- och trivselgruppen: trivsel@brfbergasen.se gällande bokningsförfrågningar för medlems-/strykrum samt frågor och idéer om andra gemensamma utrymmen som tvättstugor, innergården, hobbyrum eller gemensamma aktiviteter.
- OBS vid lägenhetsrenovering - anmäl i god tid i förväg till info@brfbergasen.se.

Information från arbetsgrupperna:

EKONOMI **Sammankallande: Sven Svensson**

Inkluderar: Budget, likviditet, balans, avgifter, avtal, attesstruktur.

Meddelande från gruppen:

Resultat och budget
Vi levererade ett positivt rörelseresultat för 25_26 på 2,5 miljoner kronor helt i linje med vår budget, vilket ska jämföras med 1,5 miljoner kronor för verksamhetsåret 24_25, detta exklusive avskrivningar. Vår budget för verksamhetsåret 26_27 ligger på 3 miljoner kronor (exklusive avskrivningar).

Styrelsen arbetar med att definiera samtliga återkommande aktiviteter i ett s.k. 'årshjul' för att förbättra kontinuerlig uppföljning samtidigt som vi ser över och dokumenterar väsentliga processer för att säkerställa vår förvaltning på ett effektivt sätt.

Vi investerar i våra hyreslokaler och ser redan nu att det skapar värde för föreningen.
Ekonomin är stabil även om vi lånar till större underhåll som utförs enligt av stämman 2025 beslutade plan. Föreningens sparande kommer att öka till nästa år och vi kommer kunna börja amortera under 2027-2028.

Föreningens lån ligger med en mix av rörliga och bundna räntor och ses över löpande.
Årsavgiften höjs med 2% från den 1 november 2026, främst med anledning av en förväntad ökning av driftkostnader givet en inflation på ca 2%.

Kontors-, butikslokaler och övriga utrymmen
Uthyrningsgraden ligger nu på 85% efter ett flertal byten av hyresgäster och pågående renoveringar.

Nya hyresgäster med inflytt under hösten och befintlig som utökat sitt engagemang hos oss är:

- Stockholm Physique, massageterapeuter på GVv6
- Red Alba AB, segelmakare på GVv 8
- FK Sport utökar sin verksamhet och tar över lokalen intill (Pisanogruppens gamla lokal)

Vi tappade en större hyresgäst pga av ett uppköp, därav ligger vi kvar på samma uthyrningsnivå som innan.

En garageplats som är för trång för bilar, kommer att göras om till p-platser för motorcyklar, permobiler eller liknande. Intresse anmäls till info@brfbergasen.se.

Renoveringen av butikslokalen på hörnet vid GVv2 fortsätter under höst och vinter för planerad inflyttning i mars 2027. Det kan komma att bullra allteftersom arbetet fortsätter men vi försöker minimera detta i möjligaste mån. Vi hoppas på er förståelse och ser fram emot att ta emot en ny hyresgäst i vår.

Vår målsättning är en 100% nyttjandegrad av våra lokaler utifrån vår Taktiska plan till 2030.

LUIP/UNDERHÅLL **Sammankallande: Sven Svensson**

Inkluderar: Förslag på prioriteringar, kontakt med förvaltare och projektledare, planering, kommande projekt, elfrågor.

Meddelande från gruppen:

Fastighetsunderhåll

Reliningen är i princip klar – det som återstår är relining av luftrören på taket.

För att säkerställa den första relingen som gjordes 2014 har vi tidigare meddelat att samtliga stammar ska rensas och spolas. Den aktiviteten har flyttats fram till 2027 för att efter det återkomma som en underhållsåtgärd i intervallet varje 6-8 år. Mer information kommer senare.

Det är valfritt för en bostadsrättsinnehavare om man vill ha en spolning mellan kök och stam, men vi rekommenderar det starkt då det alltid är medlemmens ansvar att hantera ett stopp mellan kök och stam. En rensning av röret är ett bra sätt för att undvika stopp och ev större skador längre fram.

OVK, den obligatoriska ventilationskontrollen, har genomförts under sommaren för terrassenlägenheterna och våra lokaler som nu är klara och godkända.

Som meddelats kommer nästa etapp, dvs GVv 2 och 4, att ske under hösten:

- Den 12 - 14 oktober gjordes rengöring av ventilationen samt kontroll av eventuella avvikelser och/eller åtgärder som behövs göras innan mätningen i november.
- Den 17-18 november görs en OVK-mätning.
- Arbetet sker dagtid kl 08-16.
- Vi behöver få tillgång till er lägenhet vid båda tillfällena. Om ni inte kan vara hemma då behöver ni ha lämnat nycklar till föreningskontoret i god tid innan.

OBS! Det är viktigt att eventuella förändringar av ventilationen i er lägenhet är återställda inför mätningen i november, exempelvis om don har byggts för eller på annat sätt förändrats, Det åligger respektive bostadsrättsinnehavare att återställa don och/eller andra förändringar av ventilationskanalerna som noteras vid första besöket för att OVK-mätningen ska kunna genomföras enligt plan i november.

Vid behov av nya don kommer dessa att monteras och debiteras till en kostnad av ca 200-300 kr/st.

För de övriga höghusen kommer samma åtgärder att ske under första halvan 2027. Mer information kommer när det är dags.

Värmeoptimering

I vår strävan att minimera kostnader för föreningen har vi påbörjat ett projekt för värmeoptimering med bättre styrning och uppföljning. Detta innebär att vi kommer att sätta upp en rumssensor i varje lägenhet. Vi återkommer med information om datum, mm när det närmar sig.

Elbilsladdning

Vi är på väg att installera 4 st elbilsladdare i rondellen vid infarten i garaget. Dessa kommer att kunna användas av både medlemmar och hyresgäster och laddning betalas med kreditkort.
Detta är ett första steg i vårt övergripande arbete med att ta fram ett långsiktigt förslag för hur vi kan framtidssäkra vårt totala elbehov i fastigheterna med de krav och förväntningar från medlemmar och hyresgäster som finns.

SÄKERHET OCH IT **Sammankallande: Susanna Norrby**

Inkluderar: MSB riktlinjer, larmlista, evakueringsplan, RCO lösningar, kontakt för gemensam grannsamverkan.

Meddelande från gruppen:

Hjärtstartare uppsatt
Som tidigare meddelats är en hjärtstartare installerad sedan mitten av augusti vid 4ans port mot gården. Den är anmäld till hjärstartarregistret vilket innebär att personer med HLR utbildning och som anmält sig till registret kan hitta och använda den vid ett tillbud. I appen 112 kan man se var närmaste hjärtstartare finns.

En förfrågan till medlemmar har gått ut om det är någon som vill gå en HLR utbildning, men med få svar. Ta chansen att få en genomgång av hur den fungerar och hur man ska agera vid skarpt läge. Anmäl dig snarast till styrelsen@brfbergasen.se med namn och lägenhetsnummer. Den kommer ske kvällstid.

AVFALLSHANTERING **Sammankallande: Roy Sandgren**

Inkluderar: Hushållsavfall, grovavfall, förpackningsavfall, matavfall.

Meddelande från gruppen:

Först och främst vill vi tacka Ulf Johansson för att på ett utomordentligt sätt ha skött om våra gemensamma grovsoprum under flera år, sorterat rätt när vi gjort fel och snyggat till. Grovsoprummet ses nu över veckovis av Wind Städ AB. **MEN, de sorterar inte vårt skräp**.

Så nu när vi inte längre har Ulf som sorterar åt oss, så måste vi, var och en av oss, själva sortera rätt! Det är t ex inte ok att slänga matrester tillsammans med förpackningar eller lägga använda blöjor bland plasten. Matrester ska slängas som matavfall och förpackningar ska sköljas ur innan de går i återvinningen. Använda blöjor slängs som restavfall, dvs i sopnedkastet i försluten påse. Kartonger ska plattas till innan de slängs i kärlet för kartong för att inte fylla upp kärlet med luft vilket kräver mer frekventa tömningar.

Sorterar vi rätt och håller snyggt i soprummen, så bidrar vi alla till att hålla föreningens kostnader nere. Eventuella brister i soprummet meddelas till trivselgruppen, trivsel@brfbergasen.se. Gör vi inte rätt riskerar vi att behöva stänga rummen och hänvisa till annan plats för återvinning utanför våra fastigheter.

Hushållssopor/restavfall. Tyvärr har föreningen fortsatt problem med sopstopp i sopnedkasten på grund av att det slängs skrymmande saker som fastnar. Vi vill återigen påminna alla om att **sopnedkasten enbart är till för vanliga hushållssopor i väl hopknutna vanliga avfallspåsar**. Vi har haft ett flertal allvarliga stopp under året, främst i 4ans sopnedkast, och vi utreder fortsatt hur eventuella brister kan åtgärdas. Men vi uppmanar alla medlemmar att hjälpas åt för att se till att inget olämpligt kastas denna väg. Allt annat avfall måste slängas på annat sätt och i de allra flesta fall går avfallet att sortera i föreningens grovsoprum i garaget. För växter finns kompost på gården.

Nacka Vatten & Avfall avslutade hämtning av grovsopor och batterier den sista september. Nytt tilläggsavtal för att ta över denna hantering är tecknat med PreZero och första hämtning skedde den 7 oktober.

TRIVSEL OCH TRÄDGÅRD **Sammankallande: Roy Sandgren**

Inkluderar: Avtal och uppföljning med entreprenörer, årsplanering, löpande underhåll samt aktiviteter som främjar medlemmar som gemensamma träffar, tillgängliggöra gemensamma utrymmen samt möjliggöra studier för medlemmar och styrelsens ledamöter för att säkerställa relevant kompetens.

Meddelande från gruppen:

Med start den 1 november har vi avtal med en ny snöröjningsfirma vid namn FBV AB. De kommer att ploga och halkbekämpa. De lovar att inte ploga upp grus på gräsmattan vilket har varit ett stort problem tidigare och kommer att sätta upp pinnar längs med grusgången för att markera var gränsen till gräset går.

Eftersom vi har väldigt få råttor i våra fällor, har vi minskat antalet s.k "smartboxar" till hälften, dvs. 5 stycken.

Sommarfesten där vi firade Bergåsen 60 år var mycket lyckad. Ett stort tack till alla som kom och förgyllde den festen och ett stort tack också till alla som hjälpte till. Snyggt jobbat!

Bokklubben fortsätter under året då det blivit en mycket uppskattad aktivitet.

INFORMATION & KOMMUNIKATION **Sammankallande: Elisabeth Malmquist**

Inkluderar: Kommunikationskanaler, redigering och distribution av medlemsutskick.

Meddelande från gruppen:

Alla som anmält att de vill ersätta pappersutskick med digitala utskick har nu fått det. Om man ändå saknar information kan det vara bra att kontrollera att det inte har fastnat som skräppost i mailen.

Vi vill även påminna om att all samlad information finns att tillgå på föreningens hemsida.

Som en säkerhetsåtgärd, kommer vi att framöver anslå alla ‘Bergåsen informerar’ i tvättstugorna samt även lägga dit några pappersexemplar för avhämtning. Vet man om att man saknar någon information är alltså tanken att ni också ska kunna finna den i tvättstugorna.

Med vänlig hälsning
Styrelsen

