



Hej Granne

Nu är vi mitt i hösten med allt vad det innebär av regn och rusk samt ibland underbart vackra dagar. Efter att ha hållit budgetkonferens kan vi konstatera att vår förenings ekonomi mår bra samtidigt som vi har väldigt många projekt i rullning. Vi genomför fasad och balkongrenoveringar samt fönsterbyte. Vi utför stambyte. Vi har snart dränerat om alla fastigheter. Styrelsen arbetar med att kunna sätta i gång ett projekt där vi byter ut våra porttelefoner. Vi kommer att vid årsskiftet byta förvaltningsbolag. Styrelsen

arbetar för att skapa en grupp som kan ta ett större omtag runt våra utemiljöer.

Mycket händer och mycket är på gång. Vi kan bara hoppas att ni som boende kan må bra trots en del stök och bök omkring er, syftet är ju ändå att Brf Loke ska stå stark många år framöver.

### Budgetkonferens

Styrelsen höll under helgen 22-23/10 budgetkonferens. Vi kan konstatera att föreningen står sig ekonomiskt väldigt stark. Även om skuldsättningsgrad per kvadratmeter och räntekänslighet stiger, på grund av våra renoveringar, så är vårt sparande fortsatt på en hög nivå. Detta innebär att vi inte behöver inflationssäkra avgifter och hyror nästa år som vi tidigare hade aviserat, vilket får till följd att ni som boende inte får någon avgifts- eller hyreshöjning nu vid årsskiftet 2021/2022.

Även om skuldsättningsgrad och räntekänslighet nu några år framöver kommer att vara väldigt höga, arbetar styrelsen för att vi runt 2031 ska ha fått ner dem till mer normala nivåer. Riksbanken har förutspått att räntan kommer att ligga kvar på dessa historiskt låga nivåer i åtminstone fem år till. Vi kan så här i efterhand konstatera att med tanke på hur räntan utvecklats sig har föreningen haft en otrolig tur med när vi satte i gång alla våra projekt.

### Byte av förvaltning

Styrelsen har tidigare meddelat att vi sagt upp förvaltningsavtalet med HSB. Det har sedan dess gjorts en upphandling där HSB, Bredablick Förvaltning AB och Habitek AB ingått. Valet föll till slut på Bredablick Förvaltning AB (se separat presentation på sista sidan). Det innebär att från och med årsskiftet kommer vi att ha två fastighetsskötare och en förvaltare som arbetar heltid för Brf Loke. Ambitionen är att detta ska ge en bättre service och tillgänglighet för boende och förening.

Vi tackar HSB för den tid vi arbetat tillsammans och hoppas att bytet av förvaltning ska ge föreningen en nystart.

Väl mött  
Peter Carlson  
Ordförande

## Medlemsträffar

Våra fysiska träffar är tillfälligt ersatta med telefontid till styrelsen. Ring styrelseledamot Flavio Semeraro kl 17.30-18.30 tredje torsdagen varje månad, tel 076-599 77 92.

## Felanmälan

Gör din felanmälan direkt på HSB-portalen: [felanmalan.hsb.se](https://felanmalan.hsb.se) eller kontakta HSB kund- och medlemservice:  
Telefon: 010-442 11 00 (vardagar 08:00-16:30)  
Vid akuta fall kontakta jouten: 08-695 00 00

## Förvaltningskontor

HSB:s expedition i Midgård är öppen för besökande:  
Mån – tors: 9.00 – 11.30 och 13.00 – 15.00  
Fredag: 9.00 – 12.30

## Portkod och lås

Kodning av brickor/nya brickor till port eller tvättstuga gör du hos Haninge Lås på Sleipnerv. 20. Öppettider:  
Mån-tor 08.00 – 17.00  
Fredag 08.00 – 15.00  
Lunchstängt 11 - 11.45  
Portkod: Om du är nyinflyttad eller vill ändra telefonnummer länkad till din portkod, kontakta Haninge Lås.



## Aktuellt

### Motioner till BRF Lokes årsstämma

Alla medlemmar i föreningen har möjlighet att skicka in motioner (d.v.s. skriftliga förslag över åtgärder som du tycker styrelsen borde vidta). Alla motioner kommer att behandlas på föreningsstämman som kommer att hållas i maj 2022.

Motionerna lämnas eller skickas till: Brf Lokes brevlåda Sleipnervägen 97 **senast 31 dec 2021**.

### Stambytet

Stambytet följer plan. Vi har haft en del diskussioner rörande våra skyddsrum. Enligt MSB ska alla arbeten i skyddsrum följa en ny standard. Denna nya standard skapar väldiga fördyringar av renoveringar i skyddsrum. För Brf Lokes räkning skulle det innebära fördyringar på omkring 18 750 000 kr ink moms eller nästan 30 000 kr per lägenhet. Även om vi kan lösa finansieringen, är detta en merkostnad vi inte önskar. Projektledarhuset (vår tekniske konsult rörande stambytet) har skissat på en lösning där vi flyttar stammen för att komma runt skyddsrummen. Denna lösning är naturligtvis inte gratis men betydligt billigare än att göra renoveringarna i skyddsrummen. Vi återkommer med mer info när alla offerter är klara.

För er som inte kan lämna hemmet under stambytet har vi skapat en evakueringslokal. Denna lokal befinner sig på baksidan av ICA huset. Bor ni i ett hus där stambyte pågår kan ni nyttja evakueringslokalen. I lokalen, som finns tillgänglig måndag till fredag, finns kaffebryggare och mikrovågsugn, för att enkelt kunna laga sig en lunch. Vi har även där bredband och tv. Mer info angående programmering av portbricka, tillträde, tider och ordningsregler kommer i er brevlåda när det är dags för stambyte i ert hus.

### Dräneringen

TWS befinner sig i sluttampen på dräneringsarbetet. De beräknas vara klara till årsskiftet. Allt flyter på som det ska och inga avvikelser att rapportera.

### Fasad- och balkongrenoveringen

Fasad- och balkongrenoveringen går så sakteliga framåt. Vid temperaturer under +5 grader kan inga puts eller infärgningsarbeten utföras så hur snabbt arbetet kan fortskrida i vinter är till stor del beroende av väderlek.

En del förseningar har inträffat då det uppstått materialbrist (gäller främst bultar till balkonginfästningar och rött pigment till putsen). Styrelsen har vid ett par tillfällen haft möte med Tresson där vi bett dem att hålla boende informerade om vad som sker i bygget. Detta för att minimera den irritation som helt naturligt uppstår när man upplever att ingenting händer med bygget. Vi har nått så långt att Tresson sätter upp tidsplanerna i våra trapphus för att boende ska kunna följa hur långt det är kvar på deras fastighet. Problemet med den lösningen är att Tresson förlänger tiden utan att ge någon information om orsak till förseningen. För att komma runt det så inför vi nu rutinen att styrelsens representant i byggmötena kommer att skriva en sammanfattning efter varje byggmöte där förseningar eller annan viktig information framgår. Sammanfattningen kommer att publiceras på vår hemsida och skickas ut till de som anmält att ni vill ha information från Brf Loke. Om ni önskar att aktivera er för nyhetsbrev så gör ni det enkelt via vår hemsida. Styrelsen försöker på detta sätt få till en informationskanal till de boende och vi kommer att utvärdera den över tid.

### De nya portarna

De nya portarna kan ställas upp med hjälp av portstängaren. Öppna porten så långt att ni hör ett litet klick i portstängaren, tryck då in en liten knapp som finns i framkant av armen till portstängaren. Porten förblir då öppen. För att stänga, öppna porten lite till så åker knappen in och porten går i lås när den stänger sig.

Under Nyheter på Brf Lokes hemsida ligger det ett videoklipp som demonstrerar detta.



## Markgrupp

Alla våra renoveringar sliter på vår utemiljö. Buskar och träd försvinner, stora öppna ytor blir resultatet. Detta medför att vi behöver ta ett större omtag runt vår utemiljö. Tanken är att skapa en grupp som kan bistå styrelsen med idéer och en del grundläggande arbete. Denna grupp ska tillsammans med representanter ur styrelsen/förvaltning dra fram riktlinjer för utemiljön i hela Brf Loke. I dagsläget har två individer anmält sig för att ingå i denna grupp. Kan du som boende tänka dig att delta så anmäl dig till [information@brfloke.se](mailto:information@brfloke.se). Tanken är att gruppen ska starta sitt arbete efter årsskiftet.

## OVK

V.33 inleddes OVK (Obligatorisk Ventilations Kontroll) i föreningen. OVK ska göras regelbundet, vart 3:e år, och syftet är att visa att inomhusklimatet är bra, att ventilationssystemen fungerar som de ska och efter utfört arbete få ett godkänt OVK-protokoll. Brf Loke har valt att utföra arbetet genom företaget Södra Ventilations Gruppen AB (SVG). Preliminär tidsplan finns på anslagstavlan i trapphusen. Arbetet delas in i två delar och tillträde till er bostad krävs vid minst två tillfällen:

1. Rensning av alla ventilationskanaler både i lägenheter och allmänna utrymmen. Se till att ha fritt framför ventilerna i kök, badrum, klädkammare, vardagsrum och sovrum.
2. OVK och eventuell injustering av ventilationen i alla lägenheter och allmänna utrymmen.

SVG kommer att avisera er 4-6 dagar före de ska besöka just din bostad. Vid samtliga tillfällen behöver ventilationsfirman tillgång till er bostad. Har du inte möjlighet att vara hemma den dag du blir aviserad, går det bra att lämna nyckel på morgonen i porten den dag arbetet ska ske. Tid och plats kommer stå på aviseringslappen. Att ventilationsfirman kommer in i alla lägenheter är en förutsättning för att kunna få en godkänd OVK. Är du inte hemma vid aviserad tidpunkt/ej lämnat

nyckel i porten kommer detta att medföra en merkostnad för föreningen vilken kommer debiteras dig som boende.

Vet du med dig redan nu att du har en felaktig installation i något rum, det brukar vara vanligt i framför allt kök, med tex förbyggd ventilation och spisfläkt som är påkopplad på ventilationssystemet, ber vi er redan nu se över detta då det ligger på boendes ansvar att åtgärda, samt att det måste vara åtgärdat för att få en godkänd OVK. Finner SVG brister vid sitt besök, som ligger på boendes ansvar att åtgärda, kommer ni bli informerade om detta och kommer med relativt kort varsel bli anmodad att åtgärda bristen. Bristen MÅSTE vara klar när man ska injustera ventilationen vid besök nr två.

Har du frågor eller funderingar är du välkommen att höra av dig till ansvarig förvaltare Cecilia Alm 010-442 15 19 eller [cecilia.alm@hsb.se](mailto:cecilia.alm@hsb.se).

## Porttelefoner

Åsknedslag i våra porttelefoner har kostat föreningen stora belopp de senaste två åren. En del har vi fått tillbaka via försäkringar men långt ifrån allt. Då vårt porttelefonsystem närmast måste betecknas som ålderdomligt och det saknas reservdelar, har styrelsen börjat titta efter ett nytt system. Vi har tagit hjälp av Tommy Styffe på Projektledarhuset för att få assistans i att förstå de olika tekniska skillnaderna i de olika systemen. Vi har kommit så långt att vi bjudit in tre olika leverantörer att presentera sina system. När detta är gjort skall vi fatta beslut och sedan informera om när bytet kommer att starta. Finansieringen av detta projekt är klar.

## Nästa medlemsträff

P.g.a. Covid-19 är de fysiska medlemsträffarna för tillfället inställda. Så snart läget bedöms som säkert så återupptas de. För att upprätthålla kontakten mellan medlemmar och styrelse så har vi temporärt ersatt de fysiska träffarna med telefontid till styrelseledamot Flavio Semeraro, se förstasida för tid och telnr.

## Trivselregler

### ▪ Hundar och katter.

Katter och hundar skall vara kopplade inom området. Självklart tar man också upp efter att hunden eller katten har gjort sina behov. Sandlådorna är inga katt toaletter.



- **Mata inte fåglarna.** Detta gäller även talgbollar på balkongen och dylikt. Matrester lockar till sig råttor som orsakar stora materiella skador, och fåglarna smutsar ned.
- **Skadedjur i gemensamma utrymmen eller utomhus** ser du råttor eller andra skadedjur utomhus i området eller i gemensamma utrymmen så anmäler du detta till: HSB felanmälan tel: 10-4421100, mejl: [felanmalan.stockholm@hsb.se](mailto:felanmalan.stockholm@hsb.se). Ange dina kontaktuppgifter, vilken typ av skadedjur och vart i huset/området du sett skadedjuret.
- **Rökning förbjuden i trapphus**  
Det är inte tillåtet att röka i våra trapphus och tänk på att om du röker precis utanför entrén så läcker rök in i trapphuset även om porten är stängd.

- **Parkera inga bilar på gräsmattor eller framför porten.** Det förstör gräsmattorna, blockerar framkomligheten för andra boende och räddningsfordon. Lastning framför port är tillåtet. Ser du felparkerade bilar ring P-service på 0771-77 11 00.
- **Skadedjur i din lägenhet**  
Kontakta Anticimex 070-245 10 00 och uppge att din bostadsrättsförening som har **fastighetsförsäkring** hos Folksam. Du måste även informera HSB och styrelsen att du har skadedjur i din lägenhet.  
HSB felanmälan: 010-442 11 00  
Mejl: [felanmalan.stockholm@hsb.se](mailto:felanmalan.stockholm@hsb.se)  
Styrelsen: [information@brflope.se](mailto:information@brflope.se)
- **Lämna inga sopor utanför våra sophus eller saker i källargångar och trapphus.** Vi alla bekostar den extra avfallshanderingen detta orsakar. Barnvagnar, cyklar, dörrmattor m.m. är förbjudna i trapphuset för att minska brandrisken och undvika giftig rök. Dessutom är det för att underlätta städning och för räddningstjänsten vid eventuell utryckning.

Bryter din granne mot våra trivselregler eller stör utöver det man normalt får acceptera i ett flerfamiljshus så är det ofta bäst att i första hand prata med grannen själv. I andra hand kontakta HSB:s kund- och medlemservice på [www.hsb.se/stockholm](http://www.hsb.se/stockholm) eller dagtid 010-442 11 00. För akuta ärenden ring 08-695 00 00.

Obs att jourutryckning kostar ca 2000:- för den som ringer om ärendet ej är akut eller allvarligt.



## Allmän information

### Vem äger bostadsrätten?

Bostadsrättsföreningen äger föreningens fastigheter inklusive alla lägenheter i husen. Du som är bostadsrättsinnehavare äger en andel i föreningen. Din andel kallas bostadsrätt och motsvarar din andel i föreningens förmögenhet, samt ger dig rätt att under obegränsad tid använda din lägenhet.



### Styrelsen i BRF Loke

Peter Carlson - Ordförande  
 Flavio Semeraro - Vice ordförande  
 Ethel Kvarnmalm – Ledamot  
 Fredrik Strandbrink - Ledamot  
 Lina Karlsson - Ledamot  
 Jennie Andersson – Ledamot  
 Zorica Lukic - Suppleant  
 Vera Davidovic - Suppleant  
 Robert Lagergren - HSB-ledamot  
 Malte Sigemalm – HSB-suppleant

### Valberedningen i brf Loke

Valberedningen består av:  
 Anne-Marie Zetterström (sammankallande)  
 Tomas Boylind  
 Mikael Gumplowicz  
 E-mail: [valberedningen@brfloke.se](mailto:valberedningen@brfloke.se)

Tel nr: 076-599 77 92, Tid enbart kl. 17.30 – 18.30, Datum: 18 november.

### Anmäl dig som nyhetsprenumerant

Vår hemsida [www.brfloke.se](http://www.brfloke.se) uppdateras kontinuerligt med aktuell info om vad som händer i vår förening, och genom att du börjar prenumerera på våra nyhetsutskick så får du ny info så snart den läggs upp.

The screenshot shows the website <https://www.brfloke.se>. The navigation menu includes: Startside, Nyheter, Om BRF Loke, Information till boende, Kundtjänst och support, Boka tvättid, Pryltorg, Logga in, and Utskick (highlighted). The 'Utskick' section contains a form for newsletter subscription with options for 'Påbörja prenumeration', 'Uppdatera prenumeration', and 'Avsluta prenumeration'. It also includes fields for 'E-postadress' (Dinepost@gmail.com), 'Personlig info' (Namn, Efternamn, Mobil +46707123456), and checkboxes for 'Jag vill få följande utskick:' (Nyhetsbrev (e-post), Uppdateringar från hemsida, SMS). An 'OK' button is at the bottom.

### Hemförsäkring och bostadsrättstillägg

Du som bostadsrättsinnehavare bör teckna ett bostadsrättstillägg till din hemförsäkring. Föreningen har fastigheterna fullförsäkrade men du som bostadsrättsinnehavare ansvarar för skador som uppstår i lägenhetens ytskikt (t.ex. golv, väggar och tak). Exakt vad ditt ansvar omfattar finner du i föreningens stadgar. Om olyckan är framme och t.ex. en diskmaskin orsakar en stor vattenskada kan det bli väldigt kostsamt för dig om du inte har tecknat bostadsrättstillägg till din hemförsäkring.