



September 2024 *BRF Pargas*

## *PargasNytt*

*För dig som bor på Mariehamnsgatan 6 - 28 i Akalla*



*Styrelsen önskar alla medlemmar i  
Brf Pargas en fin höst 2024*

---

*Årstämman 2024-05 ; Ny styrelse i Brf Pargas*



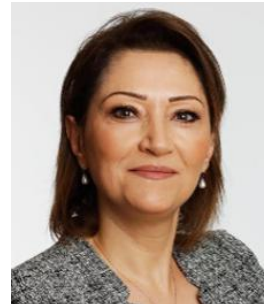
Ordf. Herbert S.



Sekreterare Roland P.



V.Ordf. Rimonde H.



Ledamot Fariba R.



Ledamot Faramarz B.



Ledamot Hans O.



Ledamot Fatin B.



Ledamot Jennie F



September 2024 *BRF Pargas*

## PargasNytt

Vid stämman 27 maj får följande styrelseledamöter kvarstå i styrelsen då deras mandatperioden löper ut 2025: Hans Ohlsson, Faramarz Baradaran och Herbert Silbermann har 1 år kvar på sin mandatperiod.

Följande medlemmar valdes att ingå i styrelsen: Fariba Rahnama, Roland Pettersson och Rimonde Hadad omvaldes för en ny mandatperiod. Fatin Bapira och Jennie Forsberg valdes in som nya på 1 år.



Revisor Nanna F



Ingrid H K.

Som föreningsvalda revisorer omvaldes Nanna Franzén. Ingrid Hansen Karaduman valdes till uppdraget som revisorssuppleant.



Susanne L



Elena M



Ted P

Det beslöts vidare att följande medlemmar ska ingå i valberedningen: Susanne Lindblom, Elena Moron och Ted Popof.

Vid det konstituerande styrelsesammanträdet direkt efter stämman beslöts att Hans, Jennie och Roland skulle ha ansvaret för attest av fakturor. För belopp över 100 000 kr skall attest utfärdas av två attestberättigade tillsammans. Samtidigt beslöts att Faramarz, Hans, Herbert och Rimonde skulle vara firmatecknare.

Vid styrelsesammanträdet den 15 augusti beslöts att styrelsen skulle ha fem arbetsgrupper. Fyra av dem har som konkret uppgift att bereda ärenden inför styrelsebeslut och därmed minska styrelsemötetiden. Arbetsgrupper, bemanningen samt kontaktuppgifterna hittas i vanlig ordning på sista sidan i PargasNytt. Den femte arbetsgruppen ansvarar för attestering av fakturor.



## *Brandsyn – rapport*

Föreningen har låtit genomföra en kontroll av brandsäkerheten i de gemensamma utrymmena i våra hus. Ett antal brister har noterats vid brandsynen. En brist som noterats är att vissa kabel- och rör genomföringar inte är brandsäkert tätade. Uppdrag om genomförande av brandtätningen har lagts ut och kommer att genomföras inom kort – eller har vid denna tidpunkt redan genomförts.

Utöver detta fanns vissa anmärkningar inriktade på dels utplacering av brandbekämpningsutrustning, vissa enstaka dörrar som inte var tillräckligt täta. Vidare noterades vissa brister avseende utrymningsskyltning, nödbelysning och utrymningsmöjligheter. Styrelsen kommer i närtid att gå igenom dessa påpekande och se till att dessa brister åtgärdas.

## *Hantering av Byggavfall vid renoveringsarbeten!*



När en medlem utför renoveringsarbeten i sin lägenhet skall byggavfallet som uppstår i första hand lagras i lägenheten och transporteras bort successivt. Är det för skrymmande och behöver samlas upp i en byggavfallssäck utanför huset skall styrelsen kontaktas som anvisar en plats för byggavfallssäcken. En byggavfallssäck får bara lämnas stående utanför huset under begränsad tid och skall transporteras bort så snart som möjligt.

Detta är också av intresse för medlemmen att byggavfallssäcken inte står för länge utanför huset då det är stor risk att andra fyller på säcken med varierande slag av sopor. Det kan skapa problem vid inlämning av avfallet på återvinningsstation.

Anlitas en entreprenör för arbetena är det viktigt att det i avtalet med entreprenören tydligt framgår att ansvaret för hantering av byggavfallet ingår i uppdraget och är inkluderat i offerten. Den medlem som är uppdragsgivare bör dock bevaka att entreprenören fullföljer sitt ansvar för omhändertagande av byggavfallet, då den medlem som genomför renoveringsarbeten ansvarar för avfallshanteringen gentemot Pargas. Om byggavfallet inte transporteras bort inom skälig tid kommer Pargas styrelse efter påminnelse till medlemmen se till att byggavfallet transporteras bort på medlemmens bekostnad.



September 2024 *BRF Pargas*

## *PargasNytt*

### *Ny snickarbod*

Tidigare har det funnits en snickarbod i en lokal intill tvättstugan på Mhg 14. Denna lokal har försetts med en entrédörr mot gården och avdelats som lokal för entreprenörer. Under våren har två av snickarbänkarna flyttats till en lokal i källaren på Mhg 8, som skall bli den nya snickarboden. Ingång sker via stora cykelrummet i källaren. Verktyg måste medtas av den medlem som vill låna lokalen. I lokalen finns ett vägguttag kopplat till belysningen. Eluttaget är således bara aktivt när belysningen är på. Styrelsen kan komma att överväga att ta ut en hyra. Bokning av lokalen kommer att bli möjlig under hösten så snart bokningsrutinerna och andra villkor fastställts.

Ifall målningsarbeten utförs i snickarboden skall det säkerställas att golv och väggar skyddas mot färgstänk genom täckning med något skyddande täckningsmaterial. Överskottsmaterial skall omhändertas av den medlem som nyttjat lokalen innan den lämnas. Likaså skall den städas. Sopsäckskärl kommer att finnas för mindre avfall och damm. Dock får tomma färgburkar och farligt avfall **EJ SLÄNGAS I AVFALLSSÄCKEN /-KÄRLET ELLER I MILJÖRUMMET**.

### *Städdag lördagen den 5 oktober*



Lördagen den 5:e oktober kl. 10:00 kommer vi att genomföra den återkommande städdagen. Som vanligt kommer det att bjudas på lite tilltugg och dricka samt godis. Vidare kommer vi att som tidigare dela ut lottovinsten. Vi startar kl. 10 och avslutar med samling vid grillen på gården Mhg 24–28 för intagande av bjudmat mm samt lite umgänge. När ni.

kommer vid 10-tiden gå till föreningslokalen för anmälan och utdelning av lottsedel. Redskapen kommer att vara uppställda i portalen vid Mhg 20.

Städningen kommer att i första hand inriktas på att rensa föreningens gårdar och mark utefter gatan från löv och skräp. Insamlat trädgårdsavfall fylls i platsäckar. Annat avfall fylls i separata säckar om det inte är lämpligast att bära bort det till miljörummet. En annan uppgift kan vara att göra en genomgång av källargångarna och samla ihop skräp som lämnats kvar där. Det lämnas i miljörummet. Slutligen kan en uppgift vara att kolla upp miljörummet och röja upp där så det ser någorlunda prydligt ut.

Alla är välkomna att delta, stora som små. Det är ju inte bara så att städdagen gör våra gårdar och närmiljö trevligare utan det är också ett tillfälle att lära känna varandra och umgås med sina grannar.



September 2024 *BRF Pargas*

## *PargasNytt*

Skulle vi ha otur och det blir regnväder kommer anslag att sättas upp på dörren till föreningslokalen. Aktivitetsgruppen kommer då att få hitta en annan lämplig dag för städdagen.

### *Underhållsplan*

En byggnad skall stå i många år. Samtidigt består bostadshusen av olika komponenter med olika livslängd. Då de utgiftskrävande renoveringsåtgärderna uppträder med i stort sett 10-årsintervall efter att byggnaderna stått i 20 till 30 år är det viktigt att fastighetsförvaltningen baseras på en långsiktig ekonomisk planering. Underhållsplanen är ett viktigt grund för en sådan långsiktighet. Underhållsplanen är en årsvis sammanställning av de olika underhållsåtgärderna byggdel för byggdel.

Med åren har den underhållsplan som gällt för Pargas blivit alltmer utdaterad. Eftersom husen nu är ca 45 år och husen är i det åldersspannet när det stora renoveringsåtgärderna kommer slag i slag är det angeläget att ha en mer aktuell underhållsplan. På styrelsens uppdrag har HSB gjort en s.k. underhållssyn, dvs en besiktning av centrala byggdelar för en statusbedömning av husen. Kombinerad med en genomgång av information om genomförda periodiska underhållsåtgärder har en uppdaterad underhållsplan tagits fram. Härigenom möjliggörs en förbättrad långsiktig planering av föreningens ekonomi och de krav som ställs på inkomster via medlemmarnas årsavgifter för bostäder, hyror för garage, förråd mm. samt hyror från uthyrning av kommersiella lokaler till externa kunder.

### *Renovering av hissarna*

Under våren 2024 genomfördes en renovering av de tre små hissarna i trapphusen mot Mariehamngatan – nr 10, 16 och 18. Dessa har försetts med nya motorer och nya korgar med innerdörrar samt utbyte av vissa komponenter. Kostanden för denna renovering uppgick till ca 2,1 miljoner kronor. Tidigare har en mer begränsad upprustning gjorts av den lilla hissen i



De nya hissarnas inredning

Mariehamngatan 24. Det innebär att dessa hissar under kommande tre till fyra decennier enbart kommer att kräva löpande underhåll och besiktningar.

Efter denna renovering återstår uppgradering av de fyra stora hissarna i vart och ett av Pargas fyra hus och de fyra små hissarna i de trapphus som enbart har entré från gårdarna.

Funktionen hos de stora hissarna är särskilt viktiga då de kan användas för sjuktransporter. Det innebär att deras funktionalitet är viktigare än de små hissarna i trapphusen mot gårdarna. Dessa hissar har dock genomgått en begränsad renovering för ca 15 år sedan som

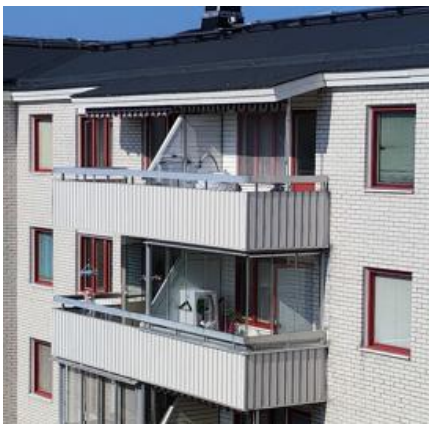


## *PargasNytt*

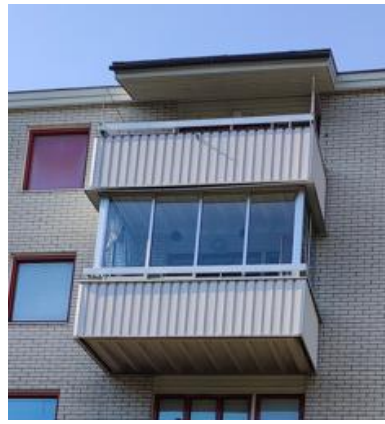
gör att det finns tillgång till reservdelar medan motsvarande inte gäller för de nyss nämnda små hissarna. Det innebär att renoveringsbehovet inte är lika akut som för de små hissarna samtidigt som de särskilda kraven på driftsäkerhet innebär att framtida hissrenoveringar måste ske med beaktande av nämnda olikheter.

### *Rötskadade skärmar*

Under våren uppmärksammades styrelsen på att det uppstått rötskador på skärmarna som avgränsar parbalkongerna från varandra samt i panelen på undersidan av balkongtaken ovanför balkongerna på översta planet. För att få en första överblick över omfattningen av skadorna har styrelsen låtit genomföra en granskning av vissa balkonger i huset Mhg 6–10. Den granskningen tyder på att skador finns i stor omfattning på framför allt på de två planen högst upp.



Parbalkong



Singelbalkong



Skadat balkongtak

För att få ett mer exakt underlag inför upphandling av detta renoveringsarbete kommer styrelsen att skicka ut en enkät till samtliga boende i Pargas. I den efterfrågas en bedömning av statusen på skärmar (där de förekommer) och balkongtak (där de förekommer). I följebrev som delas samtidigt kommer information att lämnas om hur granskningen skall gå till och hur informationen skall vidarebefordras till styrelsen. Det är angeläget att alla lämnar in information om sin lägenhet. I det fall lägenheten inte ligger högst upp och inte är en parabalkong är det bra att även få denna information. Materialet kommer att analyseras under hösten och upphandling planeras påbörjas tidigt nästa år så att arbetet kan genomföras under försommaren.



September 2024 *BRF Pargas*

## *PargasNytt*

### *Att uppmärksamma vid byte till säkerhetsdörr*

Det blir allt fler medlemmar som vill byta sina entrédörrar till lägenheterna till säkerhetsdörrar.

Entréerna är medlemmens ansvar och ett byte måste således betalas av medlemmen. Det är bäst att styrelsen kontaktas inför ett sådant byte så ges möjlighet att undvika onödiga misstag. Som vid alla upphandlingar är det bäst att ta in konkurrerande offerter och att säkerställa att erforderliga isoleringskrav och aktuella säkerhetskrav uppfylls. De dörrar som installeras måste uppfylla vissa krav för att godkännas av föreningen. Kraven avser dels dörrarnas utseende, dels isolering. Loftgångsdörrarna skall på utsidan ha en röd färg med färgkoden Röd RAL3003.



Innerdörr



Loftgångsdörr.

Helst skall insidan vara vit med färgkoden Vit NCS 0502-Y. Dörrarna mot loftgång förordas inte förses med brevkast. Dörrbladen i trapphusen skall ha teakfärg och karmarna samma vita färg som nämnts ovan.

Vad gäller värmeisoleringskraven skiljer sig kraven mellan entrédörrarna till de lägenheter som har entréer från trapphusen från den till lägenheter med entréer från loftgång. Det finns gällande standarder för detta.

### *Omvärdssituationen och Pargas ekonomi*

Fram till och med pandemiåret 2020 låg prisökningstakten under Riksbankens mål som var 2% prissänkning. Under 2021 började prisökningen överstiga den ovanligt låga prisökningstakt som rått under flera år dessförinnan. Prisutvecklingen ledde till att Riksbanken efter år med t.o.m. negativ styrränta i maj 2022 började höja sin styrränta över 0% med steg om 0,25 procentenheter. I september nådde Riksbankens styrränta sin topp på 4%.

Riksbankens styrräntehöjningar påverkade räntan på Pargas fastighetslån som dels hade rörlig ränta, dels de lån med fast ränta som löpte ut under perioden. Detta medförde att den genomsnittliga räntan på Pargas samtliga fastighetslån ökade från en nivå på uppskattningsvis ca 2% till ca 3,5%.

I kronor räknat ökade räntekostnaden under denna period med uppskattningsvis 900 000 kr. Inflationen ledde till att kostnaderna för många andra tjänster som Pargas förbrukar ökade



## *PargasNytt*

kraftigt i pris. För att möta denna kostnadsexplosion ansåg styrelsen sig tvungen att höja medlemmarnas avgift med 10% från och med januari 2023 och med ytterligare 5% fr.o.m. januari 2024.

Under andra hälften av 2024 har Riksbanken börjat sänka sin styrränta och låg i augusti på 3,75%. Ytterligare sänkningar har annonserats av Riksbanken. Om de realiserats under året kan styrräntan fram till årsslutet kanske ha sänkts ner till 3,25% eller t.o.m. 3%. Under första kvartalet skall lån för i runda tal sammanlagt på 30 miljoner kronor omsättas. Av dessa kan förutses att räntan på hälften av lånesumman förväntas sänkas medan den för den andra hälften kan förutses höjas. Uppskattningsvis blir det totala resultatet uppskattningsvis en höjning av den totala lånekostnaden. Framöver kan dock räntekostnaden för fastighetslånen förhoppningsvis komma sänkas successivt under kommande år.

Vad gäller kostnaden för övriga tjänster innebär en kraftigt avsaknad inflationstakt bara att prisökningarna kan bromsas kraftigt men dock öka om än med förhoppningsvis små tal. Samtidigt har, som styrelsen i olika sammanhang informerat om, ett omfattande och kostnadskrävande renoveringsbehov framför sig under de närmaste åren. Det innebär att det troligtvis blir nödvändigt med avgiftshöjningar framöver, om än med betydligt mindre ökningstal.

Vad gäller värmeenergin har Stockholm Exergi meddelat att de avser att höja priset med 6,2 % från början av 2025, För åren 2026 och 2027 är deras prognos att priserna kommer att höjas med 5 procent respektive år. Energikostnaden uppgick år 2023 till ca 3,1 miljoner kronor. Applicerat på 2023 års siffror innebär den avgiftshöjning som angivits av Stockholms Exergi för 2025 att den i sig skulle motivera en avgiftshöjning på ca 1 procent.

### *Förrådshyrorna*

Varje lägenhet har en förrådsbur i källarens skyddsrumsdelen. Vid krig måste dessa förråd tömmas inom två dygn. Utöver dessa förråd finns i Pargas hus extra förråd som medlemmarna kan hyra. Dessa finns i källargången på Mhg 8, i cykelrummet på Mhg 12, Mhg 22 och i det f.d. grovsoprummet samt i källargången på Mhg 26. Den som vill ha ett extra förråd måste anmäla sig hos HSB och noteras då på kölistan. Förrådshyran är f.n. 50 kr per månad.

Styrelsen har fört diskussioner om att höja hyran samt att samtidigt ha en storleksanpassad hyra. Information om hyrorna kommer att lämnas så snart styrelsen fattat beslut i frågan.

### *Miljörummet*

I PargasNytt har återkommande lämnats information om vad som gäller för miljörummet som ligger på Mhg 16 med ingång från gatusidan. Först kan påpekas att allt som skall lämnas skall få plats i avfallskärnen. Är det för stort och det tillhör den typ av avfall som får lämnas i miljörummet måste det sönderdelas så det får plats i kärlet.





## *PargasNytt*



I miljörummet får vitvaror som kylskåp och liknande inte lämnas, byggavfall, färger, cementbruk och kemikalier och stora möbler. Inte heller får hushållsavfall, exempelvis påsar med bröd, lämnas i miljörummet. Det drar till sig råttor och möss vilka kan skada byggnaden. Vad gäller de olika kärl som man skall sortera avfallet i så finns tydliga skyltar. Vad som kan påpekas är att om det på skylten står förpackningar av glas, metall, respektive plast så är det enbart förpackningar av dessa material som ska slängas i respektive kärl. Kastruller, stekpannor och andra metallföremål skall inte slängas i metallkärlet. Motsvarande gäller kärnen för glas och plast. Är man osäker så är det klokast att slänga avfallet i kärnen för osorterat avfall som även kallas grovsopor.

Nedan på sidan finns sorteringsblad på 33 olika språk. Sorteringsbladen går att ladda ner och skriva ut (dubbelsidig A4) och ger kortfattad information om hur du sorterar olika förpackningar samt mat och restavfall.

<https://www.sopor.nu/sortera-och-aatervinn/sorteringsguide/sorteringsblad-paa-33-olika-spraak/>

## *Ny hemsida för Pargas*

Som många förmodligen noterat så ser inte hemsidan ut som förut och många funktioner som funnits tidigare saknas. Det beror på att vi dels byter hemsidesleverantör, dels omorganiserar informationen, dels ska uppdatera informationen och därutöver lägga in nya rutiner för bokning av gästlägenheter, föreningslokal och tvättstugor. De nya rutinerna för bokning av de olika lokalerna kommer att beskrivas i artikeln nedan.

Arbetet med hemsidan beräknas bli klar under senhösten. Styrelsen är väl medveten om att det kan skapa lite extra besvär för Pargas medlemmar under övergångstiden. När den nya hemsidan med uppdaterad information med nya bokningsrutiner är upplagd hoppas styrelsen alla Pargas medlemmar kommer att uppleva förändringen som en förbättring.

Ett syfte information med förändringen är, förutom bättre tillgänglighet till aktuella relevant till Pargas medlemmar, att rationalisera styrelsens arbete. Detta är viktigt för att det skall möjliggöra för fler medlemmar att åta sig styrelseuppdrag – även för medlemmar som arbetar heltid och kanske är en barnfamilj.



September 2024 *BRF Pargas*

## *PargasNytt*

### *Nytt system för bokning av lokaler*

Styrelsens IT-arbetsgrupp håller tillsammans med konsulter på med att omorganisera systemet för bokning av gästlägenheterna och föreningslokalen. Bokningen skall samordnas med debiteringen av hyresavgifterna. Redan nu sker debitering av dessa hyror via HSBs system för avisering medlemmarnas lägenhetsavgifter och hyror för garageplatser och extraförråd. Även debiteringen av ersättningsbrickor debiteras redan nu på detta sätt. Överföringen av dessa uppgifter till HSB skall framöver läggas ut på en extern aktör.

När det nya bokningssystemet är på plats skall varje medlem själv kunna boka gästlägenhet eller föreningslokal via dator eller mobil. Första gången en medlem bokar en av dessa lokaler kommer medlemmen liksom hittills behöva komma till jouren och hämta ut två låsbrickor för tillträde till aktuell lokal på vald tid, vilka skall behållas av medlemmen. När medlemmen bokar en lokal därefter kommer en behörighet för tillträde vid aktuellt tillfälle att automatiskt läggas in på låsbrickorna. Information om bokningar kommer att kvartalsvis avrapporteras till HSB som kommer att lägga in hyresdebiteringarna på avgiftsavin för första månaden i nästföljande kvartal.

Självklart kommer även bokning på jouren att vara möjlig framöver för de som inte har dator eller mobil med möjlighet till internetuppkoppling alternativt den som tycker att det är för besvärligt. Flertalet medlemmar som är vana att använda dator kommer säkert att uppleva det som en förenkling. Samtidigt kommer det att innebära en avlastning för styrelsen.



## FÖRENINGSKONTOR/STYRELSELOKALEN

**Mariehamngatan 26** (ingång via tvättstugan)  
**Postadress: c/o HSB Stockholm, Box 1385, 171 27 Solna**  
**Email: [info@pargas.se](mailto:info@pargas.se),**  
**Hemsida: [www.pargas.se](http://www.pargas.se)**

**OBS!** För ärenden till styrelsen – t.ex. för att lägga meddelande i brevlådan – kan man komma in på Mhg 26 på tisdag – torsdag mellan kl. 18:00 och 20:00. För att kunna komma in i trapphuset på Mhg 26 används **den blå låsbrickan** som går till källare, tvättstuga och miljörum. Styrelsen har **jour** på **onsdagar** mellan **kl. 19:00 - 19:30.**

## Styrelseledamöter

Namn	Befattning	Telefonnummer
Herbert Silbermann	ordförande	070 – 497 32 24
Rimonde Hadad	vice ordförande	076 – 639 76 75
Roland Pettersson	sekreterare	070 – 755 37 27
Jennie Forsberg	ledamot	070 – 606 91 97
Fatin Bapira	ledamot	073 – 997 56 78
Famarz Baradaran	ledamot	070 – 789 13 13
Fariba Rahnama	ledamot	070 – 616 86 90
Hans Ohlsson	ledamot	070 – 575 83 11
Jan Olofsson	HSB-vald ledamot	

## Ansvarsområden

<b>Ekonomigrupp</b>	Hans O., Roland P., Herbert S., Jennie F.
<b>Fastighetsgrupp</b>	Roland P, Hans O., Herbert S., Jennie F.
<b>Medlemsinformation &amp; Aktivitetsgruppen</b>	Fariba R., Rimonde H., Famarz B., Fatin B.
<b>IT-grupp</b>	Famarz B., Fariba R., Rimonde H., Fatin B.
<b>Faktura- &amp; attestgruppen</b>	Roland P., Hans O., Jennie F.
<b>Husvärdar</b>	Fatin B. M6-10, Fariba R. M12-16, Rimonde H. M18-22, Hans O. M24-28

## Valberedning

Susanne Lindblom sammankallande (070 – 751 43 93), Elena Moron (073 – 346 94 45), Ted Popoff (070 – 758 4245)

## Föreningens lekmannarevisorer

Nanna Franzén ordinarie (070 – 361 96 08), Ingrid Hansen Karaduman suppleant.



September 2024 *BRF Pargas*

## PargasNytt

### Servicefunktioner

HSB:s baskontor, Vasaplatsen 4, 177 57 Järfälla.

HSB:s lokalkontor, Helsingörsgatan 38, 164 44 Kista.

Tel. 010 – 442 11 00

### Öppettider

Vasaplatsen 4, Jakobsberg	Måndag – Torsdag Fredag	09:00 – 16:00 09:00 – 14:00
Helsingörsgatan 38, Kista	Måndag och Onsdag Tisdag och Torsdag	08:00 – 12:00 13:00 – 18:00

### HSB teknisk förvaltning och fastighetsskötare i Akalla

#### Felanmälan

tel. 010- 442 11 00 (helgfria måndagar - fredagar)

via hemsida [www.pargas.se](http://www.pargas.se)

**HSB:s jourtjänst (08 – 695 00 00)** tillkallas endast **vid nödläge på icke arbetstid**. Därmed avses situation när hjälp inte kan vänta till följande arbetsdag. Exempel på sådan situation är när det finns risk för vattenskada på fastigheten. Då bör jourinsats alltid tillkallas.

Vid osäkerhet om jourtjänst skall tillkallas försök att nå någon i styrelsen. OBS! Om jourinstans tillkallas utan saklig anledning kan ersättning avkrävas den medlem som tillkallat jourtjänsten. Exempel på sådan situation är om tvättstugans utrustning inte fungerar.

### Trygghetsväktare – CSG

Vid störningar 22.00–06.00 måndag - söndag

Ring 08–20 47 05