

BRF SÄTRA TORG

INLEDNING -KORT FRÅN STYRELSEN

Månadsbrevet är tillbaka efter tids uppehåll och vi tackar för ert tålamod under den här tiden. Det har varit en ganska tung höst med jobb gentemot Peab gällande vattenläckor tak – och fortsatt tjat om garaget – dåligt lut och sprickor i plattan. Därtill budgetarbetet inför 2026 med tillhörande avgiftshöjning och allmänna klagomål på styrelsens insats. Under 2025 har lagning av hissarna uppgått till 125.000 kr, då är ej årlig service inräknad. Grus som stoppar dörrarna har varit en stor bidragande faktor så använd de skoborstar som satts upp utanför varje port.

Styrelsen vill även påminna att **alla fel och problem ska anmälas via felanmälan till vår förvaltare SBC** för snabb och korrekt åtgärd.

EKONOMI

Lånet som hade villkorsdag i slutet av december lades om på 1 år till räntan 2,37%. Under året som gått har vi amorterat av 645.440 kr!

LÅN	SKULD	RÄNTA	VILLKORSÄNDRINGS DAG
Lån 1	22.228.064 kr	2,37%	2026-12-28
Lån 2	22.200.748 kr	2,66%	2026-02-28*
Lån 3	22.200.748 kr	2,80%	2027-02-28
Total skuld:	66.629.560 kr		

*Binds om på 2 år till 2,44%, vilket ger en snittränta 2026 på 2,55%.

- Snittränta 2025 för låneportföljen uppgick till 2,23% (2,22% 2024). Räntekostnader för 2025 uppgick till 1.446.109 k och förväntade för 2026 straxt under 1,7 mkr (snittränta 2,55%).
- Höjningen av månadsavgift 10% motsvarar 450.000 kr på årsbasis, styrelsen kommer se över höjningen utifrån att ränteläget är annat än vad som indikerades gällande framtida räntor när budget lades.
- Bokslutsprocessen har startat i gång tillsammans med SBC och revisorer och det börjar bli dags att skicka in motioner, separat anslag kommer.
- Återbetalning gällande moms på lokaler godkänts av Skatteverket som motsvarar 136.354 kr. Efter arvode till momskunnig på SBC har föreningen fått in 103.113 kr på kontot.
- 4.000.000 kr är placerade på en 3-månaders fastränteplacering hos SBAB till en ränta om 2,30% viket kommer generera 22.432,88 kr i ränteintäkt.

FÖRVALTNING OCH DRIFT

4 pågående vattenskador, varav två är från taket. Läckor som kommer utifrån täcks ej av försäkring – finns inte heller något tillägg till befintlig försäkring. Besiktningsmannen som ansvarade för slutbesiktning, 2-årsbesiktning samt 5-årsbesiktning har varit ute, men kunde då inte gå ut på taket för att se själv. Besiktningsmannen konfirmerar att taket besiktades inte alls under 5-årsbesiktning och under 2-årsbesiktningen utfördes: "Yttertak är endast kontrollerade översiktligt, på säkert avstånd från takfot" med hänvisning till att "följande delar är ej åtkomliga för besiktning". Sittande styrelse jobbar med att få fram komplett dokumentation kring slutbesiktning av fastighet – vilka punkter som avhandlades, om egenkontroller av Peabs underentreprenörer utförts och om **taket utsattes för vattentest/spolprov**. De papper som finns i pärmar från Peab innehåller ingen information om slutbesiktning förutom att några få papper som egentligen inte säger någonting.

- De vattenläckor som härrörs från under diskbänk säger rörmokaren att ”Installationen avviker från gällande branschregler (Säker Vatten). SBC undersöker hur branschregler eventuellt har ändrats sedan besiktning 2019. Är det felaktig installation riktas krav mot Peab. För varje vattenskada betalar vi självrisk till Folksam: ett halvt prisbasbelopp ~ 30.000 kr, blir lätt mycket pengar.

Det är tredje vattenskadan i föreningen av samma slag – dvs från rör under diskbänk.

9-10 mars kommer rörmokaren tillbaka för att gå igenom SAMTLIGA lägenheter i föreningen, plus LSS och våra lokaler. (Se separat information från styrelsen närmaste dagarna).

- **Vattenskada 1:** rör under diskbänk ej ihopsatt enligt branschstandard, vilket orsakat läcka i två lägenheter Torvsätra 7, då det även runnit ner till underliggande lägenhet. Utrivning påbörjad. SBC förvaltning vill in i ALLA lägenheter för att säkerställa att motsvarande rör är ihopsatta ordentligt, närmare info att vänta i närtid.
- **Vattenskada 2:** Rör under diskbänk ej ihopsatt enligt branschstandard, läcka i lägenhet Eksätra 412.
- **Vattenskada 3:** Tätning vid röklucka i port 1 – kan ej ses som normalt slitage eller bristande underhåll från föreningens sida. SBC stöttar styrelsen med ansvarsfrågan mot Peab.
- **Vattenskada 4:** Läcka genom tak ner i lägenhet port 5, även synligt vattenintrång i fläktrum. Glipa i ”pappen” mot liggande vattenränna som leder ner till stuprör. Kan ej ses som normalt slitage eller bristande underhåll från föreningens sida. SBC stöttar styrelsen med ansvarsfrågan mot Peab.
- **Snöröjning** – styrelsen beslutade att ta in offerter från andra aktörer inför nästa säsong och säga upp avtal med Silux.
- **Styrelsen har** anmält föreningen till SBCs tjänst ”Gemensam upphandling” – läs mer här: <https://www.sbc.se/fastighetsforvaltning/sbc-fordel/gemensamma-upphandlingar/> där vi är anslutna till offertrunda för hiss-service avtal.
- **Hög omsättning** av tekniska förvaltare hos SBC vilket i praktiken innebär att föreningen är inne på sin fjärde förvaltare sedan oktober. Tjejen föreningen har nu heter Gona och gedigen erfarenhet inom området.
- **Rondering av SBC** förvaltare som heter Luxen, går över till varannan onsdag från och med januari – **OJÄMNA VECKOR** är Luxen hos oss. På årsbasis ca **60.000 kr lägre kostnader** för denna post. Extra viktigt att alla använder sig av felanmälan hos SBC – och att alla medlemmar känner kollektivt ansvar. Ser man något som inte fungerar som det ska, måste det felanmälas till SBC.
- **Portkoder:** Nya koder är beställda för byte den 11 mars. Mer information om de nya koderna kommer närmare datum för byte.
- **Fett i avlopp:** Det är absolut förbjudet att låta fett rinna ner i avlopp i kök. Längre ner i rören samlas det upp och skapar stopp. Fett ska slängas i vanliga soporna.

Pågående och kommande arbeten

- **OVK** – snart är vi klara – efter många nedslag i fastigheten. Bland medlemmarna har vi en medlem kvar som ska åtgärda efter nedslag från OVK.
- Möte med **Sansac** i januari i syfte att **påbörja planering av nya sorteringskärlen** som blir obligatoriska från 1/1-2027: Papper, metall och glas. Förslag är att en av behållarna för restavfall görs om till ”papper”, och att vi ökar frekvensen av tömning för restavfall. Då borde vi klara oss med 3 nya kärl som då får plats i cykelrummet ute på gården. Det skulle innebära minsta möjliga investering för föreningen men ändå uppfylla nya lagkravet. Initialt har även SVOA – Stockholms vatten och avlopp – sagt okej till förslag. Dock måste det även stämmas av med de som hämtar papper, glas och metall att upplägget fungerar även för dem.

- **Till våren 2026 planeras stamspolning** vilket förlänger avloppsrörens livslängd och minskar risken för akuta och kostsamma problem, bör göras minst var 5:e år och ligger i underhållsplanen att utföras 2026.
 - Det har samlats på sig ganska mycket **privat skräp i föreningens gemensamma förråd** på Torvsättravägen 1 och Torvsättravägen 9. Vi ber de medlemmar som ställt ner sina saker / grovsopor att flytta på dem senast under mars månad.
-

ANNAT ATT TÄNKA PÅ

Vi vill påminna om att visa hänsyn i gemensamma utrymmen och följa föreningens ordningsregler. Tänk särskilt på:

- Undvik få med grus in i portarna, som sedan hamnar i hissen.
- Ta hand om fimpar – ska ej slängas på gården. **Olagligt enligt miljöbalken (15 kap. 26 §)**, dåligt för miljön samt ger ett ovårdat intryck av föreningen.
- Att hålla entréer och gångar fria av säkerhetsskäl – ur brandsynpunkt får inget förvaras i trapphusen!
- **Det ska vara tyst mellan 22:00-07:00** enligt föreningens trivselregler. Styrelsen passar på att påminna om det då det emellanåt kommer in klagomål i ämnet.

Små insatser från var och en bidrar till trivsel och trygghet i föreningen.

Motioner till stämman 2026

Skicka in motioner till stämman senast 31/3-2026 genom att e-posta styrelsen på brfsatratorg@gmail.com.
Skriv "Motion till stämman" i ämnesraden. En bra motion är kortfattad och tydlig, och består av en rubrik, en bakgrundsbeskrivning (varför det behövs) och konkreta "att-satser" (vad som ska beslutas), avslutad med underskrift.

Anmäl intresse för styrelsearbete

Att sitta i styrelsen för en bostadsrättsförening (brf) innebär att du har det yttersta ansvaret för föreningens ekonomi och fastighetsförvaltning. Som vald ledamot fattar du strategiska beslut om underhåll, renoveringar och budget, och arbetar för föreningens och medlemmarnas bästa i enlighet med lagar och stadgar. Ordförande, ekonomiansvarig, sekreterare samt ledamöter behövs då sittande styrelsen mandatperiod löper ut vid nästa stämma.

Anmäl intresse för kommande styrelsearbete till valberedningen Emilio och Yohannes i port 1 genom att maila till valberedningbrfsatratorg@gmail.com. Skriv några rader om dig själva och vilket kompetensområde du har.

Vänligen, Styrelsen



Hemsida: www.brfsatratorg.se
e-post styrelsen: brfsatratorg@gmail.com
Facebook: Brf Sättra Torg
e-post valberedning: valberedningbrfsatratorg@gmail.com