# BJÖRNÖBLADET

## Ny Styrelse med en ny vision

Den nya styrelsen har tagit sig an uppdraget med ett tydligt mål, att skapa ordning i föreningens ekonomi och samtidigt lägga grunden för framtidens förbättringar.
Genom att se över våra avtal och omförhandla banklån har vi redan tagit viktiga steg mot en mer hållbar och balanserad ekonomi.

Vi vill att Brf Björnö ska stå starkt, inte bara idag, utan i många år framöver. En sund ekonomi ger oss frihet att utveckla området och genomföra de renoveringar och satsningar som verkligen gör skillnad för våra medlemmar.

Styrelsen består av ekonomer, ingenjörer, inköpare, elektriker och driftstekniker med flera. Tillsammans kan vi planera, förhandla, följa upp och fatta kloka beslut. Vi har både kraften och kunskapen att utveckla Brf Björnö i rätt riktning. Vårt långsiktiga mål är att bli en A+ förening. Ett föredöme bland bostadsrättsföreningar när det gäller boendekvalitet och engagemang. Det här är bara början!

## Låneöversikt och pågående förhandlingar

Styrelsen har under de senaste månaderna haft löpande dialoger med Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Swedbank och Danske Bank i samband med att lån har förfallit. Föreningen har i dag cirka 200 miljoner kronor i lån och varje punkt vi lyckas förhandla ner innebär en direkt besparing för föreningen.

Från mitten av oktober kommer vi att lägga om cirka 60 miljoner kronor i lån från vår huvudbank Handelsbanken till Nordea. Detta väntas ge en besparing på cirka 900 000 kr det kommande året. Vi kommer att ha en mix av både korta och långa lån för att sprida ränteriskerna. Flera lån förfaller inför jul och vi kommer att fortsätta ha nära kontakt med samtliga banker för att förhandla vidare och säkra så förmånliga villkor som möjligt.

Eftersom vi har två ekonomer i styrelsen arbetar de dagligen med att analysera marknadsläget och följer noga globala händelser som kan påverka Riksbankens styrränta. Deras löpande analyser ligger till grund för våra beslut om löptider och låneomläggningar och bidrar till att vi agerar riskmedvetet och proaktivt för att minimera ränterisker och trygga föreningens ekonomi.

### VIKTIGA NUMMER

**Akut, brand/ambulans/polis:** 112
**Polis (icke-akuta ärenden):** 114 14

**HSB: Servicefrågor**
E-post: service.stockholm@hsb.se
Växel: 010-442 11 00
Felanmälan: https://felanmalan.hsb.se
eller tel. 010-442 11 00
Telefontid: mån till fre 08:00 till 16:30
Jour (akuta ärenden utanför telefontid):
08-695 00 00
Akuta ärenden utanför telefontid:
vardagar 16:30 till 08:00 samt helger

**Nycklar och Garage**
HSB Stockholm: 010-442 11 00
Ni får då information om hur nycklar lämnas in eller hämtas hos Byggbeslag samt Köhantering till garage.

**Träfflokalen / Föreningslokalen**
Bokningsansökan via vår webb: Gemensamt (Föreningslokalen)
Lokalhyra: 500 kr per kväll.
Deposition: 500 kr.
Lokal hyrs senast till kl. 22:30.

## Styrelsen i Brf Björnö

- **Borislav Simic** – Ordförande
- **Patric Lundberg** – Vice ordförande
- **Sujeet Kumar** – Kassör / Ekonomi
- **Parham Nayebifard** – Sekreterare
- **Vikram Saraswathi** – Vice Kassör / Ekonomi
- **Peter Jankowski** – Utemiljö & Gröna ytor
- **Beston Kidir** – Drift & Underhåll
- **Espen Pettersen** – TV, Bredband & Digitalt
- **Edris Mohammadi** – Drift & Tolk
- **Ali Mullazadeh** – Bastu, Träfflokal, Gemensamma utrymmen & Tolk
- **Tara Saif (adjungerad)** – Inköp & Projektstöd

## Renovering av Återvinningsrummet

Vi planerar även en renovering av miljörummet för att förbättra både funktion, tillgänglighet och ordning. I dagsläget drabbas föreningen regelbundet av kostsamma böter från kommunen och sophanteringsbolaget, bland annat för felsortering, överfulla kärl (ofta på grund av ovikta kartonger) samt otillåtna föremål som lämnas i rummet. Dessa bötesbelopp är högre än det bidrag vi får för att driva ett återvinningsrum.

Målet med renoveringen är att skapa en tydligare struktur och göra det enklare för alla att sortera rätt. Vi planerar tydligare skyltning, bättre belysning och förbättrad logistik i rummet. Det bästa av allt, åtgärderna finansieras helt utan höjda avgifter, tack vare smarta besparingar i andra projekt. Det är ett tydligt exempel på hur vi kan investera i ordning och hållbarhet.
Samtidigt spara pengar!

## Pågående och planerade renoveringar

Renoveringen av de nedre uteplatserna vid Helsingörsgatan 50 fortlöper enligt plan. Trots att balkongarbetet varit påfrestande för många boende under sommaren, börjar nu arbetet närma sig sitt slut. Färdigställande är planerat till senast den 31 oktober. Under projektets gång upptäcktes skador på bärande pyloner, en kritisk del av konstruktionen som måste åtgärdas för säkerhet och hållbarhet. I dialog med entreprenören Dipart lyckades styrelsen inte bara få in dessa reparationer i projektet, utan även omförhandla betongpriserna till en lägre nivå.

Den totala besparingen för föreningen landar på hela 167 000 kr – ett mycket lyckat exempel på aktivt styrelsearbete och god kontroll över våra projektkostnader. Det ger oss både bättre kvalitet och lägre kostnader.

## Ny hemsida på gång!

Vi kommer att uppdatera föreningens hemsida för att göra den mer modern, tydlig och användarvänlig på alla enheter. En av våra medlemmar, som är webbdesigner, arbetar ideellt med projektet för att säkerställa att resultatet blir både snyggt och funktionellt.

## ♻️ Sorteringstips för miljörummet ♻️

- **Vik ihop kartonger** – så får fler plats i kärlen.
- **Lägg alltid i rätt kärl** – följ skyltarna noga.
- **Inget grovavfall** – möbler, vitvaror och elektronik ska till Återvinningscentraler. Du kan lämna grovafall helt gratis på Bromma återvinningscentral, Linta gårdsväg 16, Bromma
- **Inga färgburkar eller kemikalier** – lämnas på miljöstation i Lövsta eller Bromma.
- **Plast, metall och glas sorteras separat.**
- **Pressa plastförpackningar** – tar mindre plats.
- **Ställ inget på golvet** – det räknas som nedskräpning.

🤝 **Tillsammans håller vi ordning**
– och slipper onödiga böter!

## Nyckelhantering via Byggbeslag

All nyckelhantering (t.ex. brickor till garage och tvättstuga, utlämning vid inflytt) sköts numera av vår samarbetspartner Byggbeslag Bysmeden Lås med adressen Videröatan 3, Kista. Detta gäller även hantering av köer till garage. Vid frågor kontaktar ni som vanligt HSB.
**Obs! Ny portkod 1 november!**

# BJÖRNÖBLADET

## New Board with a New Vision

The new board has taken on its role with a clear goal, to bring order to the association's finances while laying the foundation for future improvements. By reviewing contracts and renegotiating our bank loans, we've already taken important steps toward a more stable and sustainable economy.

We want Brf Björnö to stand strong, not just today, but for many years to come. A healthy financial foundation gives us the freedom to develop the area and carry out renovations and investments that truly make a difference for our members.

The board consists of economists, engineers, purchasers, electricians, and operations technicians, among others. Together, we have the ability to plan, negotiate, follow up, and make wise decisions. We possess both the strength and the knowledge to guide Brf Björnö in the right direction. Our long-term goal is to become an A+ association, a role model among housing cooperatives when it comes to quality of living and community engagement. This is just the beginning!

## Loan overview and ongoing negotiations

The Board has, over the past months, held ongoing discussions with Nordea, SBAB, SEB, Handelsbanken, Swedbank and Danske Bank in connection with loan maturities. The association currently has approximately SEK 200 million in loans, and every point we manage to negotiate down represents a direct saving for the association.

From mid-October we will refinance roughly SEK 60 million of loans from our main bank, Handelsbanken, to Nordea. This is expected to yield savings of approximately SEK 900,000 over the coming year. We will maintain a mix of both short- and long-term loans to spread interest-rate risk. Several loans mature ahead of Christmas and we will continue to keep close contact with all our banks to continue negotiating and secure the most favourable terms possible.

Because we have two economists on the Board, they work daily to analyse market developments and closely monitor global events that could affect the Riksbank's policy rate. Their ongoing analyses form the basis for our decisions on loan maturities and refinancing and help ensure that we act in a risk-aware and proactive manner to minimise interest-rate risks and safeguard the association's finances.

### Important Numbers & Emergency

**Fire/Ambulance/Police:** 112
**Police (non-emergency):** 114 14

**HSB: Service Inquiries**
Email: service.stockholm@hsb.se
Switchboard: 010-442 11 00
Report faults: https://felanmalan.hsb.se
or call 010-442 11 00
Phone hours: Mon–Fri, 08:00–16:30
Emergency service (outside phone hours):
08-695 00 00
Available on weekdays 16:30–08:00 and all weekends.

**Keys and Garage**
HSB Stockholm: 010-442 11 00
You will receive information on how to collect or return keys via Byggbeslag, as well as how to manage your place in the garage queue.

**Community Room / Association**
Room booking requests via our website:
Gemensamt (Föreningslokalen)
Rental fee & deposit : SEK 500 per evening
The venue must be vacated no later than 22:30.

## The Board of Brf Björnö

- **Borislav Simic** – Chairman
- **Patric Lundberg** – Vice Chairman
- **Sujeet Kumar** – Treasurer / Finance
- **Parham Nayebifard** – Secretary
- **Vikram Saraswathi** – Vice Treasurer / Finance
- **Peter Jankowski** – Green Areas
- **Beston Kidir** – Operations & Maintenance
- **Espen Pettersen** – TV, Broadband & Digital
- **Edris Mohammadi** – Operations & interpreter
- **Ali Mullazadeh** – Sauna, Meeting Room, Common Areas and interpreter
- **Tara Saif (adjungerad)** – Purchases & Project Support

## Renovation of the Recycling Room

We are also planning a renovation of the recycling room to improve functionality, accessibility and order. At present the association regularly incurs costly fines from the municipality and the waste management company, for example for incorrect sorting, overfilled containers (often caused by unflattened cardboard boxes) and prohibited items being left in the room. These charges are higher than the subsidy we receive for operating a recycling room.

The aim of the renovation is to create a clearer structure and make it easier for everyone to sort correctly. We plan clearer signage, better lighting and improved logistics in the space. Best of all, the measures will be fully financed without any increase in fees, thanks to smart savings from other projects. It is a clear example of how we can invest in order and sustainability. While saving money at the same time!

## Ongoing and planned renovations

The renovation of the lower terraces at Helsingörsgatan 50 is progressing according to plan. Although the balcony work has been disruptive for many residents over the summer, the project is now approaching completion. Finalisation is scheduled no later than 31 October. During the project, damage was discovered to load-bearing pylons — a critical structural element that had to be addressed for safety and durability. In dialogue with the contractor Dipart, the Board not only managed to include these repairs in the project but also renegotiated concrete prices downward.

The total savings for the association amount to as much as SEK 167,000 — a very successful example of active Board work and strong control of our project costs. It provides us with both better quality and lower expenses.

## New website coming!

We will be updating the association's website to make it more modern, clear and user-friendly across all devices. One of our members, who is a web designer, is working on the project voluntarily to ensure the result is both attractive and functional.

## ♻️ Sorting tips for the recycling room ♻️

- **Fold cardboard boxes flat** – more will fit in the containers.
- **Always use the correct container** – follow the signs carefully.
- **No bulky waste** – furniture, appliances and electronics must be taken to recycling centres. You can drop off bulky waste free of charge at Bromma Recycling Centre, Linta gårdsväg 16, Bromma.
- **No paint cans or chemicals** – these must be taken to the hazardous waste collection points in Lövsta or Bromma.
- **Sort plastic, metal and glass separately.**
- **Flatten plastic packaging** – it takes up less space.

🤝 **Together we keep things tidy**
– and avoid unnecessary fines!

## Nyckelhantering via Byggbeslag

All key management (e.g. fobs for the garage and laundry room, key handovers on move-in) is now handled by our partner Byggbeslag Bysmeden Lås at Videröga tan 3, Kista. This also applies to queue management for garages. If you have any questions, please contact HSB as usual.
**New entrance code as of 1 November!**