BJÖRNÖBLADET

Ingen avgiftshöjning 2026 – Tack vare sänkta räntor och nya avtal!

Vi kan med glädje meddela att budgeten för 2026 är spikad och att **årsavgifterna lämnas oförändrade**.

Detta är möjligt tack vare styrelsens intensiva arbete med att konkurrensutsätta bankerna. Genom att flytta en stor del av lånen till Nordea (samt omförhandla med Handelsbanken) har vi sänkt vår snittränta från 3,14 % till 2,67 %. Det sparar föreningen stora belopp varje månad.

Vi siktar ännu högre: När tre gamla lån löper ut i mars 2026 har vi möjlighet att nå en snittränta ner mot 2,34 %. Vi går från att betala dyrt till att ha några av marknadens bästa villkor. Det ger oss en stabil grund att stå på.

Förlängt och förbättrat avtal med HSB

Styrelsen har under hösten omförhandlat föreningens avtal om ekonomisk förvaltning med HSB Stockholm. Det innebär att vi behåller HSB som ekonomisk förvaltare, men under ett nytt, mer förmånligt avtal som börjar gälla från 1 januari 2026. Det nya avtalet ger föreningen bättre villkor och lägre kostnader utan att ändra hur tjänsterna levereras.

HSB Stockholm kommer fortsatt hantera alla våra ekonomiska ärenden: avier, medlemsregister, årsredovisning, bokföring och avgiftsdebitering.

För medlemmar innebär det ingen förändring – alla kontaktvägar och rutiner är samma som tidigare. Det här är ett resultat av styrelsens arbete med att skapa en starkare ekonomi och säkrare långsiktiga avtal.

Vi återkommer med mer information inför övergången efter årsskiftet.

Ljus i juletid – var rädd om hemmet

December är den mest branddrabbade månaden. **Lämna aldrig levande ljus obevakade!** Använd brandsäkra ljusstakar, byt ut mossa mot icke brännbart och kontrollera brandvarnaren. Undvik ljus nära gardiner eller gran. Överväg batteriljus och glöm inte att släcka vanliga ljusen innan du går ut.
God jul önskar styrelsen! 🎅 🎄 ❄

⚠ 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
- **Faisal Lugh** – HSB-representant

Ny placeringspolicy – Vi skyddar föreningens kapital

Styrelsen har beslutat att förvalta överskottet **professionellt hos en storbank**. Att låta stora summor ligga passivt på ett vanligt konto innebär att inflationen urholkar värdet över tid.

Därför har vi fastställt ramar för hur kapitalet ska placeras för att **ge en god avkastning som slår inflationen**, samtidigt som vi behåller en kontrollerad risk (räntor blandat med ca 30 % aktiefonder).

Förvaltningen sker med stor försiktighet enligt tre principer:
1. Säker buffert: En betydande del av kassan behålls alltid på trygga sparkonton med statlig insättningsgaranti för att täcka oförutsedda utgifter.
2. Stegvis investering: Vi går in långsamt i marknaden över tid (månadsvis). Detta minskar risken att investera vid "fel" tidpunkt.
3. Hållbarhet: Vi ställer hårda krav och investerar inte i verksamheter kopplade till exempelvis vapen, spel eller alkohol.

Nytt avtal för hissar – bättre villkor utan bindningstid

Föreningen har tidigare haft ett långt och ofördelaktigt avtal för hisservice med höga kostnader och låg flexibilitet. Under hösten har styrelsen lyckats omförhandla hela avtalet med leverantören KONE.

Det nya avtalet innebär lägre pris, snabbare service, och ingen bindningstid! Det ger oss både ökad trygghet och större kontroll över framtida kostnader.

Detta är ett mycket positivt steg för föreningen och ett tydligt exempel på hur styrelsen arbetar för att förbättra ekonomin genom konkreta åtgärder.

Ny teknisk förvaltare från juli 2026

Från 1 juli 2026 tar Nordstaden över den tekniska förvaltningen. Det nya avtalet innebär bättre service, lägre kostnader och ökad anpassning. Genom detta sparar föreningen pengar och undviker onödiga påslag.
Mer information kommer under våren, i god tid före övergången.

Gym och bastu stängs – trygghetsåtgärder införs

Styrelsen har beslutat att tillfälligt stänga gymmet och bastun mellan **15 december 2025 och 31 januari 2026**, på grund av upprepade stölder, skadegörelse och brott mot ordningsreglerna. Dessa händelser har redan kostat föreningen betydande summor, både i reparationer och höjda försäkringspremier.

För att skydda både våra lokaler och föreningens utrustning och ekonomi införs nu kameraövervakning i korridoren (ej inne i gym eller bastu) samt rörelsestyrd belysning. Dessa åtgärder ökar säkerheten, minskar risken för ytterligare skador och bidrar långsiktigt till att sänka våra kostnader och skapar trygghet.

Vi vet att många uppskattar dessa utrymmen, men som ansvarig för tryggheten i fastigheten måste styrelsen agera. Målet är att kunna öppna lokalerna igen, men då i en miljö där alla tar ansvar.

Tack för förståelsen. Tillsammans skapar vi en tryggare förening!

BJÖRNÖBLADET

No Fee Increase in 2026 – Thanks to Lower Interest Rates and New Agreements!

We are pleased to announce that the 2026 budget is finalized and **annual fees will remain unchanged**.

This is possible thanks to the Board's intensive work to create competition among the banks. By moving loans to Nordea (and renegotiating with Handelsbanken), we lowered our average rate from 3.14% to 2.67%, saving the association significant amounts.

We aim even higher: When three loans expire in March 2026, the rate could drop to 2.34%. We are securing some of the market's best terms, giving us a solid foundation for the future.

Extended and Improved Agreement with HSB

This autumn, the Board renegotiated Brf Björnö's agreement for financial management with HSB Stockholm. As a result, HSB will continue as our financial administrator, under a new, more favourable contract starting 1 January 2026.

The updated agreement provides the association with better terms and lower costs, without changing how services are delivered. HSB Stockholm will continue to manage all financial matters: invoices, member registry, annual reports, bookkeeping, and fee administration.

For residents, nothing will change – all contact channels and routines remain the same. This renegotiation is part of the Board's ongoing efforts to strengthen our finances and secure beneficial long-term agreements.

We will share more information as we approach the transition after the year-end.

Holiday Candles – Celebrate Safely

December is the most fire-prone month. **Never leave candles unattended!** Use fire-safe candleholders, replace moss with non-flammable decorations, and check your smoke alarm. Avoid placing candles near curtains or the Christmas tree. Consider battery-operated candles, and don't forget to extinguish them before leaving.
Merry Christmas from the Board! 🎅🎄❄

⚠ 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 (adjunct)** – Purchases & Project Support
- **Faisal Lugh** – HSB-representant

New Investment Policy – Protecting Our Capital

The Board has decided to manage our surplus **professionally with a major bank** to prevent inflation from eroding its value over time.

Our goal is to **generate returns that beat inflation**, while maintaining controlled risk (mixing interest assets with approx. 30% equity funds).

The management is conducted with great caution based on three principles:
1. Safety Buffer: A substantial part of our cash is always kept in secure savings accounts with deposit guarantees to cover unforeseen expenses.
2. Gradual Investment: We invest slowly over time (monthly). This strategy minimizes the risk of investing at the "wrong" time.
3. Sustainability: We set strict requirements and do not invest in industries linked to weapons, gambling, or alcohol.

Through this work, we secure the association's future maintenance and long-term financial stability.

New Elevator Agreement – Better Terms with No Lock-In

The association was previously locked into a long and unfavorable elevator service contract, with high costs and poor flexibility.

This autumn, the Board successfully renegotiated the entire agreement with KONE. The new deal brings lower prices, faster service, and no binding contract period!

This gives us more flexibility and better control over future expenses. This is a major improvement for the association and a clear example of how the Board takes action to improve our finances through concrete measures.

New Technical Manager from July 2026

Starting 1 July 2026, Nordstaden will take over as technical property manager. The new agreement provides better service, lower costs, and more adaptability. This will further save the association money and avoid unnecessary markups.
Further details will be shared in spring 2026, well before the transition.

Gym and Sauna Closed – Safety Measures Introduced

The Board has decided to temporarily close the gym and sauna from **15 December 2025 to 31 January 2026**, due to repeated incidents of theft, vandalism, and violations of house rules. These issues have already cost the association significantly, both in repairs and increased insurance premiums.

To protect our facilities and safeguard our equipment and finances, we are now installing camera surveillance in the hallway (not inside the rooms) and motion-activated lighting. These measures aim to enhance safety, prevent further damage, and reduce long-term expenses.

We understand that many residents value these spaces. But as the entity responsible for safety in the building, the Board must act. Our goal is to reopen the gym and sauna, in a respectful environment where everyone takes responsibility.

Thank you for your understanding.
Together we build a safer community!