

Brf Smälänningen 3 - Vår vision

Visionsarbete utfört av styrelsen 2018/2019

God ekonomi	2
Rättvisa avgifter	2
Hållning till hyresgäster	2
Föreningskultur	3
Hållbarhet	3
Värna 50-talets kulturvärde	4
Välskötta fastigheter & attraktiva gårdar	4

God ekonomi

Vi ska:

- Ha en tioårig långtidsbudget som är kopplad till vår underhållsplan.
- Alltid sträva efter balans mellan intäkter och kostnader och ha ett positivt resultat som även täcker avskrivningar.
- Baserat på underhållsplanen se till att vi fonderar tillräckligt med medel för framtida underhåll och göra en årlig avsättning på minst 0,1% av taxeringsvärdet.
- Amortera i högsta möjliga takt som vår ekonomi och avtal med banken tillåter.
- Med omsorgsfull upphandling söka bästa långivare och villkor.
- Placera överlikviditet till bästa villkor men med minimal risk.
- Årligen upprätta en budget och på styrelsemöten kvartalsvis följa upp resultat- och balansräkning och jämföra utfall med budget.
- Ha god kostnadskontroll och aktivt bevaka våra leverantörsavtal

Rättvisa Avgifter

Våra avgifter ska vara rättvisa och långsiktigt hållbara. Alla medlemmar ska stå för sin del av kostnaderna för drift, ränta och för sitt slitage i form av kommande underhållskostnader. Ingen ska behöva betala för framtida medlemmars slitage och blivande medlemmar ska inte behöva stå för avflyttade medlemmars kostnader.

Hållning till hyresgäster

Som hyresvärd vill vi ta ansvar för att hyreslägenheterna är i bra skick och att vi erbjuder en god boendemiljö. Vi ska ha en löpande plan för reparation och underhåll av hyreslägenheterna. Vi ska årligen förhandla om hyresökningar.

Våra hyreslägenheter är ett stort framtida värde för föreningen. Hyresnivån är högre än avgiftsnivån vilket ger oss högre intäkter. När en hyreslägenhet sägs upp ska styrelsen fatta beslut om eventuell försäljning. Det beslutet ska grunda sig på hur marknaden ser ut för försäljning av bostadsrätter samt vårt behov av kapital. Vid försäljning ska vi sträva efter högsta pris. Prövning av köpare görs av styrelsen. Lägenheten ska förmedlas via mäklare och säljas på öppna marknaden. Endast vid försäljning till befintlig hyresgäst görs undantag från denna princip. Befintlig hyresgäst har förköpsrätt men priset ska sättas utifrån marknadspris och prissättningen ska göras av mäklare.



Föreningskultur

Vi strävar efter att uppnå och upprätthålla en trevlig och fungerande föreningskultur som främjar grannsämja, gemenskap och respekt. Det är viktigt att alla medlemmar informeras om vilka ansvar och skyldigheter man har när man bor i en bostadsrättsförening.

För att främja den sociala gemenskapen planeras i framtiden gemensamma medlemsdagar, informationsträffar om aktuella ämnen samt granngrupper på sociala nätverk. Vi vill utveckla och förbättra detta arbete och ett fokus framöver är exempelvis hur man tar hand om nya medlemmar i föreningen så att de känner sig välkomna och väl informerade. Som en början kommer vi att bjuda in nyinflyttade medlemmar till ett personligt informationsmöte. Ett annat fokus är att få upp engagemanget i föreningen för att skapa god stämning mellan grannar. För att vi alla ska trivas är det viktigt att alla förvaltar bostäder och föreningskultur väl och visar varandra hänsyn så att området förblir attraktivt.

Hållbarhet

Vi vill ha en tydlig linje i att främja hållbarhet och miljö i de beslut som fattas. Det kan handla om att långsiktigt inspirera medlemmar att sänka sin energianvändning, satsa på våra gemensamma sopstationer för enklare återvinning eller att renovera våra fastigheter på ett klimatsmart sätt för att skapa förutsättningar för ett mer hållbart liv, vilket i förlängningen minskar miljöförstöring och klimatpåverkan.

Vi vill även hålla oss uppdaterade på klimatsmarta och miljövänliga energilösningar för framtiden. Vi har idag möjlighet till källsortering och planerar att skapa ett återbruksrum vilket är exempel på initiativ som vi vill verka för i fortsättningen.

Värna 50-talets kulturvärde

Blackeberg byggdes ut under 50-talet, en tid som ses som en guldålder inom svenskt bostadsbyggande. Husen är ofta grupperade runt gårdar med lekplatser, buskar och grönytor som är anpassade efter terrängen. Husen kunde också sammanfogas till vinklade, förskjutna eller slingrande enheter. Bostadsområdena från denna tid utformades som s.k. grannskapsenheter, där bostäderna kompletterades med skola och ett litet kommersiellt och kulturellt centrum. Arkitekturen präglades under 1950-talet av variation och livfullhet vad gäller färg, form och material. Tegel och puts kombinerades ofta, såväl på olika byggnader inom ett område som på de enskilda byggnaderna. De putsade fasaderna fick ofta en mustigare kulör. Vår fastighet ligger i hjärtat av Blackeberg, en välbevarad tunnelbanestadsdel från början av 1950-talet. Torget där tunnelbanestationen är placerad planerades för byggnader innehållande bostäder och butiker samt fristående byggnader för biograf och även ett medborgarhus. Idag saknas medborgarhus men biblioteket är fortfarande en viktig offentlig samlingspunkt för området.

Bostäder

Med några få undantag ägdes bostadsbebyggelsen av de allmännyttiga bostadsföretagen Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholmshem. Gemensamt för alla är att flertalet av husen uppförts som 3-4 våningars lamellhus som bildar halvt slutna gårdar. Bebyggelsen följer den kraftigt kuperade terrängen och den ursprungliga naturen är bevarad både mellan husen och på gårdarna. De flesta husen uppfördes under åren 1950-1954. Funktionella och yteffektiva planlösningar med generella rum ofta med fina ljusinsläpp karaktäriserar beståndet. Idag är en stor del av allmännyttans bestånd ombildat till bostadsrätter, Brf Smålänningen 3, är en av dessa nybildade föreningar, föreningen bildades 2013.

Markplanering

Med naturen som utgångspunkt, är markplaneringen mycket viktig för hela stadsdelen. Tallar och berghällar är typiska inslag för området. Gårdar och annan kvartersmark planerades av trädgårdsarkitekter, våra gårdar är skapade av Ulla Bodorff. Man lade stor vikt vid att naturmark skulle sparas och att skapa slingrande gränslösa övergångar mellan olika gårdar och till gaturummen. Konst var ett viktigt inslag på 50-talet, exempel på konstverk i vår förening är en Sköldpadda, en skulptur av Lena Flodman. Den ser man på gården Holbergsgatan 32-38, och i källargången utanför tvättstugorna på Holbergsgatan finns tidstypiska betongreliefer bevarade.

Välskötta fastigheter & attraktiva gårdar

Vi ska ta hand våra fastigheter och se till att 50-talets karaktäristiska kvaliteter bevaras. Vår underhållsplan skall hållas aktuell och vara en god vägledning för styrelsens arbete vad gäller underhåll, förvaltning och framtida investeringar. Vid renoveringar och löpande drift ska vi vara tydliga mot entreprenörer och fastighetsskötare med att vi är en del i en kulturmiljö viktig att värna. Vi ska i möjligaste mån välja ursprungliga material och kulörer. Vi undviker tillägg som parabol och tillåter inte inglasade balkonger. På sikt vill vi höja kvaliteten och utförande på nya tillägg, som förråd, utrymmen för sophantering och grill-/uteplatser med flera.