

E-post till föreningen: info@bagaregarden.org Hemsidan: www.bagaregarden.org Förvaltning e-post: info@battrebrf.se

Vattenavstängning 26/6

Ventilbytes-projektet går in på upploppet och förhoppningsvis blir detta den sista större avstängningen. Arbetet som skall utföras på torsdag:

- Byte avstängningar vid vattenmätarna alla hus.
- Ombyggnad vattenutkastarna alla hus
- Missade ventiler kommer bytas
- Vissa kvarvarande arbeten undercentralen

Allt vatten avstängt torsdagen 26/6 enligt följande:

Hus 1: kl. 07.00 till ca 10.00

Hus 3: Kl. 09.00 till ca 14.00

Hus 5: Kl. 13.00 till ca 16.00

För vattenutkastarna behöver vi åtkomst till:

Hus 1: Torkrum nr 2

Hus 3: Förråd nr 20

Hus 5: Förråd nr 36

Vi behöver också arbetsutrymme vid själva kopplingen – därför gäller: Plocka undan och gör fritt arbetsutrymme, för förråd nr 36 gäller särskilt att del av hylla behöver demonteras. Hör av er till Niclas om ni behöver hjälp med detta.

Går dessa arbeten bra så skall vi försöka få till en slutbesiktning snart så att ni som har utlämnade förrådsnycklar kan få dessa tillbaka sedan.



Besiktning lägenheter (igen!)

Vi trodde detta var klart men dessvärre har inte huvudbesiktningsmannen godkänt protokollet efter senaste besöket i januari. Så ombesiktning krävs i ett antal lägenheter.

Detta gäller vår del av projektet Västlänken eller mer precist järnvägsombyggnationer vid Olskroken och i anslutning till E20. Besiktningar av hur byggnadsarbeten och sprängningar påverkar omkringliggande bebyggelse har skett i omgångar och under flera år och vi har haft upprepade besök hos oss, senast i januari i år.

Tyvärr kom man inte in i tillräckligt många lägenheter sist varför ett återbesök nu behöver ske. Följande lägenheter berörs:

Hus 1: Lgh 1, 2, 3, 6, 12, 13 och 16

Hus 3: Lgh 22, 28, 31 och 32

Hus 5: Lgh 41 och 47

Tid:

Torsdagen den 3 juli kl. 08.30 – 11.00

Som vanligt gäller att du är skyldig att bereda åtkomst, och uppstår kostnader på grund av hinder så kommer dessa kostnader att vidarefaktureras respektive innehavare. Åtkomst bereds genom att du är hemma och öppnar för besiktningen eller lämnar in nyckel alt. talong för användande av huvudnyckel i de fall du har ett lås som passar i det systemet.

Jag godkänner åtkomst med huvudnyckel torsdagen den 3 juli 2025

Lgh nummer:

Signatur:

Datum:

Namnförtydligande:

(Gäller endast lägenheterna 1, 2, 3, 6, 12, 13, 16, 22, 28, 31, 32, 41 och 47)

BaksidanBladet

Beslut: K3 obligatoriskt från år 2026

Bokföringsnämnden har nu fattat beslut att K3 blir obligatorisk när BRF: er bokför och upprättar årsredovisning.

Det mesta kring bokföring och redovisning är osynligt för medlemmarna och endast aktuellt kring årsstämma eller kring överlåtelser. Men det sker hela tiden och en god ordning och kontroll är självklart grunden i alla sunda föreningar eller företag.

För större företag har man så klart högre krav på hur redovisningen sköts och hur tillgångar och skulder värderas, för mindre företag godkänns en enklare hantering med färre komponenter – detta har även gällt för de flesta BRF: er – fram tills nu.

Tyvärr är det inget som vi föreningar själva har verkat för, utan det är de stora spelarna i branschen som tryckt på och allt med egentligen ett enda syfte: Att kunna sälja dyrare förvaltning och tvinga föreningarna att ha bättre uppdaterade underhållsplaner och budgetar.

Men är inte det bra då – att ha en uppdaterad underhållsplan låter väl viktigt? Nja – inte avgörande. Det som är viktigt är så klart känna sitt hus och ha koll på kommande underhållsbehov – men till detta hjälper fina dokument och tabeller föga. Vi kommer alltså fortsatt ha en verklighet där det flesta föreningars styrelser har ringa kunskap om de byggnader de är satta att förvalta samt en oförmåga att hantera sin förenings ekonomi långsiktigt. Men fina tabeller och planer kommer finnas – upprättade av konsulter efter ett par timmars besök i föreningarna. Man ställer sig frågan – hur klarar sig alla Sveriges villaägare egentligen? Utan underhållsplaner eller långtidsbudgetar? Svaret är att de bor i sina hus och lär sig sina hus och anpassar därigenom sitt underhåll utifrån behov, resurser och egna preferenser kring standard och skick.

Bostadsrättsföreningarna har i den jämförelsen ett inbyggt problem – delägarna tenderar sällan att vara särskilt långsiktiga ägare och därmed går de miste om möjligheten att över tid bygga upp sin kunskap om "sitt" hus. Dessutom lever majoriteten av medlemmarna i villfarelsen att de har köpt en lägenhet och saknar därigenom förmågan att titta utanför lägenhetens fyra väggar.

Så någon form av stöd behöver styrelserna i BRF så klart jämfört med villaägaren. Och en nedtecknad underhållsplanering och en budget är då så klart viktigt. Men på den nivån som K3-regelverket kräver så är det väldigt mycket av de pengar som vi kunde lagt på verkligt utfört underhåll och förbättringar som nu i stället kommer gå till att upprätta fina tabeller och planer som ändå inte kommer läsas eller förstås av en majoritet av styrelserna...

Ny medlem lgh 35

Vi välkomnar Agnes och Nicholas till Bagaregården – de flyttar in i lgh 35 den 14 juli!



Glad sommar alla Bagaregårdare!

Vi önskar alla medlemmar och boende med familjer en riktigt skön sommar med mycket "sitta ute väder", härliga grillkvällar och många sköna bad! Missa inte att testa sommarfrukost ute i någon av våra sittgrupper – inför en varm sommardag är temperaturen vid våra uteplatser oftast perfekt på förmiddagen och få saker förstärker väl ledighetskänslan mer än att äta frukosten utomhus? Vi ses i trädgården!

