

Vinterbladet 2025/2026



Välkommen till nya medlemmar!

Ett antal lägenheter har bytt ägare under hösten, och föreningen har dessutom fått tillskott av inte mindre än tre nollåringar! Vi önskar er välkomna till världen och alla välkomna till föreningen!

Ventilationskontroll i januari

Den 14 och 15 januari ska det genomföras en så kallad OVK, obligatorisk ventilationskontroll, i alla lägenheter och uthyrda lokaler. Vi återkommer med mer information till alla om tider och nyckellämning, för den som inte är hemma då.

Stammar

Den planerade spolningen av stammarna som Avloppsservice skulle genomföra i november avbröts, eftersom köksstammarna visade sig vara i ett sämre tekniskt skick än förväntat. I den efterföljande undersökningen framkom det att den relining av köksstammarna som genomfördes 2012 inte har fått den livslängd som föreningen räknat med, och att åtminstone delar av

köksstammarna nu är i mycket dåligt skick. Avloppsservice bedömer därför att ett stambyte av köksstammarna bör genomföras så snart som möjligt.

Eftersom ett stambyte är både kostsamt och påfrestande för oss boende, men samtidigt nödvändigt för att minska risken för framtida fukt- och vattenskador, har styrelsen initierat en mer omfattande och oberoende teknisk bedömning av samtliga stammar i fastigheten. Om denna bedömning bekräftar resultaten från den första undersökningen kommer styrelsen att påbörja planeringen för ett stambyte av köksstammarna så snart som möjligt. Utredningen kommer också att ge underlag för att bedöma hur statusen på badrumsstammarna faktiskt ser ut, samt när och hur dessa i så fall behöver åtgärdas.

Informationstavlor

Digitala informationstavlor har installerats och testats i båda portarna. De kommer att användas för att posta information som tidigare sattes upp på lappar på föreningens tavlor i portarna. Dessutom finns det möjligheter att koppla på annan information som till exempel bussavgångar. Tavlorna kommer att användas fullt ut från och med januari.

Underhållsplan

Föreningens förvaltare Delagott har under hösten uppdaterat föreningens underhållsplan, inklusive kostnader. Enligt en delrapport har vissa kostnader, bland annat för stambyten, ökat, medan andra kostnader har minskat. Sammantaget innebär detta inga större förändringar av kostnader sett över den 50-årsperiod

som underhållsplanen omfattar, med undantag för att ett stambyte som tidigare nämnts sannolikt kan behöva genomföras tidigare än planerat.

Hissar

Vi har haft återkommande problem med hissarna under längre tid. En extern firma har nu undersökt hissarna, styrelsen inväntar slutrapporten och fattar sedan beslut om åtgärder.

Ny kassör

Föreningen har en ny kassör, Daniel Abrahamberg, då tidigare kassör Michael Abdi har sålt sin lägenhet och därmed inte längre är medlem i föreningen.

Ny hyra from 1 januari 2026

Förhandlingarna mellan Fastighetsägarna och Hyresgästföreningen är nu avslutade. Den överenskomna hyreshöjningen för våra hyresgäster uppgår till 3,8 procent och gäller från och med 1 januari 2026.

Eftersom hyresaviema för perioden januari–mars redan har skickats ut kommer hyreshöjningen att synas första gången på hyresavin för april 2026. Höjningen för månaderna januari– mars kommer att fördelas över avgifterna för perioden april–december 2026.

Vill du engagera dig mer i bostadsrättsföreningen?

Tillsammans skapar vi gemenskap och tar hand om det hus vi alla delar. Föreningen arrangerar städdagar två gånger per år och ett

glöggmingel i december. Det finns en trädgårdsgrupp, och om intresse finns går det bra att starta fler grupper. Tidigare har vi haft till exempel en trivselgrupp och en tvättstugegrupp.

I styrelsen sitter de som har uppdraget att förvalta huset och föreningen, men det finns många andra sätt att bidra. Vill du hjälpa till i en grupp, stötta styrelsen på något område eller har du idéer om hur vi kan utveckla vår förening? Hör av dig till styrelsen!

Kontakt och information

Gå gärna med i WhatsApp-gruppen "Nybodagrannar"! Här kan boende snabbt kommunicera med varandra om till exempel hissproblem eller strömbrott, lån/byten/bortskänkning av prylar samt allmän information och tips.

Viktig styrelseinformation publiceras på hemsidan och sätts upp i på de nya digitala tavlorna i portarna eller lämnas i brevlådan, men kan samtidigt läggas in i WhatsApp-gruppen.

Styrelsen består i december av: Gotte Ringqvist (ordförande, ledamot), Daniel Abrahamberg (kassör, ledamot), Björn Hedin (ledamot), Robert Lager (ledamot), Anna Orring (ledamot), Thomas Ringqvist (ledamot), Saghi Akhavan (suppleant), Albert Bruhner (suppleant) samt Amanda Gabrielsson (suppleant)

✉ Styrelsen: styrelsen@brfnyboda1.se

💰 Ekonomiska frågor: Delagott

💬 Whatsappgrupp för boende: "Nyboda-grannar" (självadministrerad). Scanna QR-kod till höger.

God jul och gott nytt år!



Winter 2025/2026



Welcome to New Members!

Several apartments have changed ownership during the autumn, and the association has also welcomed no fewer than three newborns! We warmly welcome you to the world—and everyone to the association!

Ventilation Inspection in January

On January 14–15, a so-called OVK (mandatory ventilation inspection) will be carried out in all apartments and rented premises. More information regarding schedules and key handover (for those who are not at home at the time) will be provided shortly.

Drainage Pipes

The planned flushing of the drainage pipes that Avloppsservice was to carry out in November was interrupted, as the kitchen drainage pipes turned out to be in poorer technical condition than expected. A subsequent investigation showed that the relining of the kitchen pipes carried out in 2012 has not achieved the service life the association had anticipated, and that at least parts of the kitchen pipes are now in very poor condition. Avloppsservice therefore assesses that a replacement of the kitchen drainage pipes should be carried out as soon as possible.

As a pipe replacement is both costly and disruptive for residents, but at the same time necessary to reduce the risk of future moisture and water damage, the Board has initiated a more comprehensive and independent technical assessment of all drainage pipes in the building. If this assessment confirms the results of the initial investigation, the Board will begin planning for a replacement of the kitchen pipes as soon as possible. The assessment will also provide a basis for evaluating the actual condition of the bathroom pipes, and when and how these may need to be addressed.

Information Displays

Digital information displays have been installed and tested in both entrances. They will be used to post information that was previously put up on paper notices on the association's notice boards. There is also the possibility to add other information, such as public transport departures. The displays will be fully in use starting in January.

Maintenance Plan and Elevators

During the autumn, the association's property manager, Delagott, has updated the maintenance plan, including cost estimates. According to an interim report, some costs—among them pipe replacements—have increased, while others have decreased. Overall, this does not result in major changes to total costs over the 50-year period covered by the maintenance plan, except that a pipe replacement, as mentioned above, may need to be carried out earlier than previously planned. We have furthermore experienced recurring problems with the elevators over an extended period. An external company has now inspected them. The Board is awaiting the final report and will then decide on appropriate measures.

New Treasurer

The association has a new treasurer, Daniel Abrahamberg, as the former treasurer, Michael Abdi, has sold his apartment and is therefore no longer a member of the association.

New Rent from January 1, 2026

Negotiations between Fastighetsägarna (the Swedish Property Owners' Association) and the Tenants' Association have now concluded. The agreed rent increase for our tenants is 3.8 percent and applies from January 1, 2026.

As rent invoices for the period January–March have already been sent out, the increase will first appear on the April 2026 invoice. The increase for January–March will be distributed across the invoices for the period April–December 2026.

Would You Like to Get More Involved in the Housing Cooperative?

Together we build a sense of community and take care of the building we all share. The association organizes clean-up days twice a year and a mulled-wine gathering in December. There is a gardening group, and if there is interest, additional groups can be formed. In the past, we have had, for example, a social activities group and a laundry room group.

The Board is responsible for managing the building and the association, but there are many other ways to contribute. Would you like to help out in a group, support the Board in a specific area, or do you have ideas on how we can further develop our association? Please get in touch with the Board!

Contact and Information

We encourage you to join the WhatsApp group “Nybodagrannar”! Here, residents can quickly communicate about issues such as elevator problems or power outages, borrowing/exchanging/giving away items, as well as general information and tips.

Important information from the Board is published on the website and posted on the new digital displays in the entrances or delivered to mailboxes, and may also be shared in the WhatsApp group.

The Board currently consists of (as of December): Gotte Ringqvist (Chair, Board Member), Daniel Abrahamberg (Treasurer, Board Member), Björn Hedin (Board Member), Robert Lager (Board Member), Anna Orring (Board Member), Thomas Ringqvist (Board Member), Saghi Akhavan (Deputy Member), Albert Bruhner (Deputy Member), Amanda Gabrielsson (Deputy Member)

✉ Board: styrelsen@brfnyboda1.se
💰 Financial matters: Delagott
💬 Whatsapp group for residents:
“Nyboda-grannar” (self-administered). Scan QR-code to the right.



**Merry Christmas and a
Happy New Year!**