

Informationsbrev

Ordförande har ordet

Jag vill först tacka alla boende i föreningen för det fortsatta förtroendet ni gett oss alla i styrelsen!

Som ni förstår så finns det utmaningar – stora som små – i vår förening, som vi tillsammans med er behöver ta oss an på ett ekonomiskt och hållbart sätt. Idéer och förslag från er medlemmar tas tacksamt emot.

Inför kommande år så har föreningen ett större projekt, att rusta upp och förbättra våra fastigheter på olika sätt, mer om detta längre ner. Då detta medför stora kostnader så hoppas vi att vi tillsammans kan hjälpas åt att hålla andra kostnader nere där det går.

Till sist vill jag och styrelsen tacka er för ert tålamod och er förståelse. Tillsammans kan vi alla i föreningen ta oss an 2025 på bästa sätt.

God fortsättning på det nya året!

Louize Nyström

Inledning

Med nya tillskott i styrelsen så har vi snabbt kommit in i arbetet och blivit sammansvetsade. Vi har fördelat arbetet i olika arbetsgrupper för att effektivisera.

Vad gör styrelsen för att hålla nere kostnaderna?

- Vi förhandlar själv med flera banker för att få lägst ränta vid förnyelse av lån
- Omförhandlar föreningens avtal och gör nya upphandlingar
- Hissar – vi sänker elförbrukningen och reparationskostnaderna, då vi stängt av återsändningen samt monterat solfilm på vissa hissdörrar, detta för att undvika stopp och akututryckningar
- Vi har bytt elhandelsleverantör och övervakar kostnadsbilden löpande samt gör förbrukningsanalyser för att hitta besparingar
- Vi ser över möjligheten till en samlad digital plattform för bokningar av t.ex. tvättstugor, fikarum, bastu, gym och gästlägenhet för bättre användarvänlighet
- Tvättstugorna – automatisk påfyllning av tvätt- och sköljmedel upphör p g a kraftigt ökade kostnader

Vi ser över befintlig energiförbrukning och söker mer effektiva lösningar

Här är några områden vi kommer arbeta med under 2025

- Underhålls-/renoveringsplan
- Parkeringsplatser
- Energieffektivisering

Ekonomi & budget

Vi har lyckats sänka många utgiftsposter under 2024 jämfört med 2023. Nedan listas de viktigaste. Bara med dessa punkter har vi sparat ca **5 miljoner kr**:

- Fastighetsskötsel grundavtal: minskning med **25%** till 532 000 kr, bl a genom samordning av fastighetsskötseln
- Löpande underhåll minskade med **61%** till 1 044 000 kr
- Uppvärmning/fjärrvärme minskade med **26%** till 1 800 000 kr
- Grovsopor och källsortering till **0 kr** (tidigare 291 000 kr) genom att stänga grovsoprummen
- Minskning av kabel-TV-kostnader med **31%** till 410 000 kr (avtalsbyte från ELPA till Telenor)
- Ökning av ränteintäkter på kortfristiga placeringar med **6 gånger** till 219 000 kr, där våra tillgångar placerades i bundna placeringar under tiden vi förbereder oss för balkongrenovering
- Minskade lånekostnader: Kontinuerliga ränteförhandlingar med sex olika banker har hittills resulterat i en **kostnadsminskning med 1 800 000 kr**
- Leverantörsbyte för skötsel av utemiljö. Besparingen kommer kunna fastställas under våren då snöröjning hanteras inom avtalet i stället för som tidigare av tredje part

Avgiftshöjning

Avgiften kommer höjas med 7,5% från 2025-04-01.

Trots att vi jobbat hårt med att minska kostnaderna tar det tid innan vi ser effekterna av åtgärderna. Många avgifter som vi inte kan påverka höjs kraftigt, t ex fjärrvärmens med 9%, elpriserna (särskilt de fasta nätavgifterna), vatten, renhållning m m.

Vi har kvar stora lån för tidigare renoveringar. Den kommande omfattande men nödvändiga renoveringen av fastigheterna påverkar naturligtvis föreningens ekonomi.

Nyckeltal för bostadsrättsföreningars sparande rekommenderas ligga över 200 kr/kvm, vilket skulle medfört en betydligt högre avgiftshöjning för vår förening. Vi har, mot bakgrund av ovanstående renoveringar, valt att tills vidare ha ett lägre sparande.

Renovering

Våra hus byggdes 1967, för snart 60 år sen. Då föreningen följer underhållsplanen, genomfördes en tillståndsbedömning av balkongerna för ca två år sen. Det konstaterades då att balkongerna "befinner sig i ett stadie av förfall", samt att "den tekniska livslängden är passerad". Åtgärdskraven som presenterades är nödvändiga ur säkerhetssynpunkt.

Då balkongarbetet är omfattande har vi valt att samtidigt genomföra andra nödvändiga renoveringar av fasader och tak, då byggställningar ändå finns på plats. Vi undersöker möjligheten till inglasning av samtliga balkonger (inte vädringsbalkongerna) samt solpaneler på taken. En generell ansiktslyftning kommer också att övervägas, vilket är en försumbar del av kostnaden, men bedöms ge ett mervärde för både fastigheterna och medlemmarna.

Under våren planeras ett första informationsmöte, separat kallelse kommer. Vi har anlitat arkitekt och byggnadsingenjör/-konstruktör för att förbereda en upphandling i början av 2025.

Preliminärt kommer ett hus (37-41) att renoveras under 2025, två hus under 2026 och det sista under 2027.

Elpriser och debitering

Elpriserna i Sverige har skjutit i höjden.

Styrelsen arbetar hårt för att hitta lösningar för att hålla kostnaderna nere, bl a energieffektiviseringar m m. Dessutom har vi valt att byta elhandelsleverantör, för att få så bra pris som möjligt, genom att en expert köper in el till en fond när det är billigast, och därmed säkrar ett lägre pris över tid.

Vid senaste faktureringen, för första kvartalet 2025, debiterades elförbrukningen för september-november 2024. Då uppmärksammade vi ett fel i underlaget i debiteringssystemet, vilket gjorde att många felaktigt debiterades för lågt pris/kWh denna gång, samt att samtliga debiterats för lågt pris tidigare under året. Felet är nu korrigerat så det ska bli rätt vid nästa fakturering.

Tvättstugorna

På föreningens tvättmaskiner har det monterats doseringsfack, för att hålla nere kostnaderna. När detta är gjort så kommer det inte längre finnas automatisk dosering av tvätt- och sköljmedel.

Gym & bastu

Ansökningstiden för att få tillgång till gym & bastu redan från 1 januari gick ut 10 december, 2024. Det går fortfarande att ansöka om gym och/eller bastu för 2025, men kan ta några veckor för genomförande, eftersom arbetet sker manuellt. Blanketten finner du på hemsidan.

Parkeringsplatserna

Av olika skäl har de aviserade höjningarna ännu inte genomförts.

De nuvarande avtalen kommer sägas upp och nya avtal skickas ut digitalt. Vid frågor är man välkommen att kontakta styrelsen.

Grovsopor

Under våren kommer det finnas möjlighet att kasta vissa typer av grovsopor. Denna möjlighet blir en provomgång. Information angående vad som går att lämna kommer ut i god tid innan första tillfället.

Två personer finns på plats vid dessa tillfällen för att se till att detta fungerar ordentligt, så att vi även i fortsättningen kan erbjuda det till föreningens medlemmar.

Grovsoprummet mellan hus 1 & 2 är öppet följande datum/tider:

- **Onsdag 19 Mars kl. 17.00-20.00**
- **Lördag 22 Mars kl. 09.00-12.00**

Återbruksrummet

Återbruksrummet på Oxelvägen 49/51 är öppet varannan onsdag kl. 18.00 – 19.30, information sätts upp på anslagstavlor i entréerna.

Fritidskommittén

Kommittén träffas vid tvättstugan i hus 1, port 39 (ingång på baksidan fungerar med bricka 1 och 2). Om du vill kontakta Fritidskommittén finns en postlåda utanför dörren.

Flaggkommittén

Den består för närvarande av tre personer som under året hissat flaggan hela 13 ggr. Även den fina belysningen som är uppe just nu.

Vi tackar samtliga kommittéer för det fina arbete de utför!

Är du intresserad av att delta i någon av kommittéerna kan du kontakta aktuell kommitté.

Styrelsen

BRF Stensö