



HSB brf Finnboda Trädgårdar



Information från styrelsen till föreningens medlemmar

Skriver det här en dag med härlig vårsol. Så skönt att vi så sakta går mot varmare och ljusare tider!

Årets föreningsaktiviteter

Vi har redan nu börjat schemalägga årets aktiviteter.

Närmast på tur är Vårfixardagen den 5 maj.

Vi har också garderat med lokal för Sensommarfest 25 augusti och Glöggmingel den 8 december.

Ekonomifrågan

Nedan följer lite bakgrundsinformation till varför styrelsen höjde avgiften med 33 % vid årsskiftet samt varför styrelsen, efter omfattande genomgång, väljer att inte i nuläget justera höjningen.

Räntor/ kostnadsökningar:

När föreningens ekonomiska plan registrerades hos Boverket 2019-07-11 låg Riksbankens styrränta på - 0,25 %. Idag ligger den på 4.00 %.

Den ekonomiska planen ska ses som en ögonblicksbild, en beräknad startpunkt för föreningen. Den väsentliga delen av den ekonomiska planen är att den fastställer andelstalen som fördelar kostnaderna proportionellt per lägenhet. Det enda tillfälle den ekonomiska planen ändras är om antalet lägenheter utökas, till exempel om vi skulle ombilda gästrummet till bostadsrätt.

Handelsbankens ekonomer spår en sänkning av styrräntan tidigast i juni 2024. Styrräntan vid årsskiftet 2024 /2025 uppskattas till 3,25 %, allt givet att inflationen sjunker samt att kronkursen stärks.

Under 2022 ökade kostnaderna för VA, fjärrvärme samt inte minst el varför avgiften höjdes med 10 %.

Under 2023 gick räntan upp på den tredjedel av föreningens lån som löper med rörlig ränta från 0,53 % till 4,68 %, en höjning i krontal med 1.022.000 kr.

Förutom räntehöjningarna har vi fått höjning av VA med 20 % samt fjärrvärmens med 12 %.

Våra bundna lån beräknas kosta föreningen 353.126 kronor under 2024. Räntekostnaden för det lån med rörlig ränta, f n 4,68 % ligger 397.800 kr per kvartal.

Att föreningens räntekostnader kommer att stiga under 2025 är en realitet då 1/3 av föreningens lån, fn 0,89 % ränta, omsätts per 2025-03-01.

Under den senare delen av 2025 förväntas styrräntan vara 2,25 % enligt Handelsbankens prognoser. 2026-03-01 omsätts 1/3 av föreningens lån som har 1,02 %.



Amorteringar:

Styrelsens inställning är att amortering bör ske och ska motsvara det slitage vi orsakar på fastigheten samt skapa låneutrymme för större investeringar, t ex renovering av våra 5 hissar.

Fram till årsskiftet har föreningen totalt amorterat ca 5 miljoner, största delen på det lån med rörlig ränta. Vår förenings kreditbetyg är B vilket är det näst lägsta där skalan går från C till A++. Anledningen är att föreningen har en hög skuldsättning. Alltså ytterligare ett argument till att amortera.

Den nu sittande styrelsen har för avsikt att amortera enligt avtal med Handelsbanken samt dra ner på tidigare föreslagna höga ambitionsnivå. Detta för att ha en likviditet som gör övergångarna till de högre räntenivåerna som väntar oss 2025 / 2026 mindre dramatiska.

Under januari månad har frågor om kapitaltillskott kommit in till styrelsen. Detta är inget som är aktuellt i närtid.

Porttelefonen

Vi har haft problem med att få porttelefonerna att fungera.

Under ett par veckor har man kollat allt och sedan konstaterat att man behövt uppdatera GSM-modulen till en nyare som stödjer 5G. Detta är nu gjort.

Har du problem med att Aptus-appen öppnar sig när det ringer? Vi väntar på besked från leverantören hur det ska lösas.

Till dess får du ta bort den och logga istället in via deras webbplats

<http://fbtradgardar.baxectotal.se/hantera/Account/Login?ReturnUrl=%2fhantera%2fCustomer%2findex> eller via anslagstavorna i portarna.

Se till att spara telefonnumret det ringer från som Porten så att du inte blockerar det som okänt.

KI 22-06 kan man inte göra val i listan utan måste slå telefonnumret till den man vill nå. Porttelefonen är i ett nattläge för att man inte ska störas av obehöriga som ringer på.

5G-master

Vi har för avsikt att kalla till ett informationsmöte (preliminärt i slutet av februari) men har inte lyckats få besked från de vi vill ska närvara. Vi återkommer i en separat kallelse.

Inga avtal är ännu påskrivna så frågan är fortfarande öppen.

Silverfiskar

I port 35 har man hittat silverfiskar i bastudelen och i trapphallen utanför.

Det är den långsprötade silverfisken och den är lite svårare att bli av med och kan ställa till mer skada än den vanliga. Vad vi förstått är det inte ovanligt i nybyggda bostäder.

Anticimex har varit där och lagt ut fällor.

Om du upptäcker silverfisk i din lägenhet så ringer du Anticimex (08- 517 633 00). Var observant på vilken typ av silverfisk du har.

Ange din adress och att vi har fastighetsförsäkring hos Folksam så skickar de ut fällor till er.

Du kan också beställa via denna sidan, glöm bara inte ge samma information angående vår försäkring:

<https://www.anticimex.se/formular/bestall-kit-mot-mus-myra-eller-silverfisk/>

Läs mer på länken hos Anticimex:

<https://www.anticimex.se/silverfiskar/>



Felanmälan

Det är viktigt att allt ni ser som behöver åtgärdas kommer in som en felanmälan via telefon till HSB eller på https://felanmalan.hsb.se/?_gl=1*1sfvhxq*_gcl_au*MjY1ODA5MjkyLjE3MDI2NDA5MjE.*FPAU*MjY1ODA5MjkyLjE3MDI2NDA5MjE.

Vi har som medlemmar i föreningen ett gemensamt ansvar för fastigheterna och hjälps såklart åt om vi ser något utanför vår egen lägenhet.

Dags för årsstämma

Onsdag den 29:e maj kl 18 är det dags igen. Separat kallelse kommer.

Sista dagen att lämna in motioner är den sista februari. Bifogar separat information om vad som gäller för en motion och hur den ska utformas.

Du kan skicka dem på flera sätt:

I föreningens postfack i nr 41

Via mejl till brf.fbtradgardar@gmail.com eller direkt på länken

<https://mitthsb.hsb.se/mitthsb/arenden-felanmalan/mina-arenden/mina-styrelsearenden/> (du måste vara inloggad).

Telenor

När du kontaktar Telenor är det viktigt att säga att vi har en gruppanslutning.

I den ingår ju bredband och ett grundutbud (ingår för alla Telenors kunder).

Boxen hör till lägenheten och du ska bara behöva registrera dig som ny kund på adressen (med lägenheten specificerad).

Ibland kommer en avi till föreningen om att hämta ut en box. Det kan vi inte.

Telenor kan inte heller tala om för oss vem som beställt den.

Du som är relativt ny i föreningen eller vill ha en repetition.

På hemsidan (<https://www.hsb.se/stockholm/brf/FinnbodaTradgardar/>) finns information med svar på de flesta av dina frågor.

Det finns mycket att läsa under fliken Din Bostad (du behöver inte vara inloggad) avseende bl.a. bruksanvisningar, skötselråd, parkering.

(<https://www.hsb.se/stockholm/brf/FinnbodaTradgardar/boendeinformation/>).

Och läs gärna igen de tidigare informationsbrevet (nämns nyhetsbrev på hemsidan)

<https://www.hsb.se/stockholm/brf/FinnbodaTradgardar/nyheter/>

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för brf Finnboda Trädgårdar

genom Anne-Marie Träff