

Informationsbrev

Ordförande har ordet

Till alla boende, först och främst vill jag tillsammans med övriga styrelsen tacka er för förtroendet ni gav oss på extrastämman i oktober.

Eftersom vi är en stor förening är det ett stort ansvar att förvalta föreningen på olika plan. Dels den ekonomiska delen, dels se till att ni medlemmar kan känna att ni bor i en förening där era åsikter och förslag blir hörda och att ni känner att BRF Stensö är en bra förening att bo i.

Vi har, som ni kan läsa längre fram i brevet, redan påbörjat en hel del arbeten för att förbättra föreningens ekonomi och för att förvalta våra hus på bästa sätt, både på kort och lång sikt. För att detta ska fungera behöver vi alla hjälpas åt på olika sätt, bl.a. genom att försöka hålla ner kostnaderna för våra gemensamma utrymmen.

Vi i styrelsen förstår att det blir väldigt kännbart ekonomiskt när vi är tvungna att höja avgifter av olika slag. Vi kan alla påverka vissa kostnader i föreningen men vi kan inte rå på den ekonomiska situationen i stort.

Till sist, om vi alla hjälps åt är jag övertygad om att vi på sikt kan vända den negativa ekonomiska trend föreningen har nu och jag vill tacka er för er förståelse och tålamod i denna pågående process.

Jag önskar er alla en God fortsättning och ett riktigt Gott Nytt 2024!

Louize Nyström, *ordförande BRF Stensö*

Inledning

Nuvarande styrelse blev invald på extrastämman 8 oktober 2023 och vi har fått önskemål från medlemmarna om mer information om vad som händer i föreningen. Syftet med detta brevformat är att göra just det, att vara transparent och informera om aktuella händelser eller nyheter, pågående, precis avslutade eller kommande projekt/arbeten i föreningen.

Brevformatet ger möjlighet att ge lite mer detaljer och förklara/förtydliga vissa saker än vad som ryms i våra andra officiella informationskanaler (HSB:s hemsida och de digitala anslagstavlorna i portarna) samtidigt som det inte kan vara för långt. Det kommer inte vara perfekt eller kunna ge svar på alla frågor men vi gör ett försök och ber om överseende med det.

Ekonomi

Föreningens ekonomi baseras på alla våra intäkter och utgifter, men styrelsen behöver också se till att föreningen har medel att göra underhållsarbeten i fastigheten när det behövs; för det har vi en underhållsplan som löper under 50 år. Även externa faktorer kan påverka ekonomin, såsom höjda räntor, avgifter, skatter och världsläget i allmänhet.

I en förening kan man själv påverka utgifterna genom att dra ner på kostnader som exempelvis att minska vatten- och elförbrukningen, ta hand om de utrymmen vi har (gym, bastu, gemensamma lokaler) och sopsortera rätt.

HSB (föreningens ekonomiska förvaltare) rekommenderade senhösten 2023, baserat på föreningens nuvarande ekonomi, att höja avgiften under 2024 med 15–26 % för att få en budget i balans. Styrelsen gjorde då en stor genomgång av föreningens intäkter, utgifter och befintliga avtal (vilka vissa löper under många år utan möjlighet till uppsägning) för att hitta en hållbar väg framåt.

Den beslutade avgiftshöjningen om 15% beror bl. a. på:

- Flera lånedelar har förfallit eller förfaller under 2021–2024, där räntorna ökat flera gånger under 2023. Räntorna var bundna mellan 0,70%-3,22% och bands om till i snitt 4%. Det har givetvis en stor påverkan på föreningens kostnader p.g.a. storleken på våra lån.
- Vattenfall aviserade att de höjer avgifterna för värmeförbrukningen med 17 % under 2024.
- Nacka Vatten och Avfall höjer sina bruksavgifter för avfall med 23 % under 2024.

- Flera befintliga avtal med olika leverantörer är dyra och löper på under lång tid utan möjlighet till uppsägning utan straffavgifter, samtidigt om leverantörerna höjt sina avgifter.

Vad gör styrelsen för att hålla nere kostnaderna?

Det har varit en intensiv höst med många möten för att hitta hållbara lösningar för föreningen och för att hålla nere kostnaderna.

- Vi inför matavfallssortering februari 2024 för att hålla nere på sophämningskostnaden.
Undvik matsvinn och sopsortera rätt så håller vi nere onödiga kostnader.
- Grovsoprummen stängdes 2023 då det slängdes fel saker där (kylskåp, frys, målarfärg etc.) och det kostar föreningen extra att frakta bort det.
Har man grovsopor måste man själv se till att de forslas bort.
- För att hålla nere elkostnaden och underhållsarbetet på kort och lång sikt har all belysning i trapphusen under hösten 2023 bytts ut till energisnål LED-ljusarmatur. Satsningen beräknas vara betald på 8 år.
- Vi har sagt upp avtalet med entreprenören som har hand om vår utemiljö. Styrelsen ser över innehållet i avtalet och tar in nya offerter.
- Vi har sagt upp avtal med extern leverantör av service av tvättstugorna, huvudentreprenör (Electrolux) tar över.
- Vi har sagt upp avtalen med HSB för omförhandling. Möten med HSB planeras under våren 2024 för att hitta en lösning under resterande avtalsperiod (ca 2 år).
- Avtalet med kabel-tv-leverantören ELPA har sagts upp, ny leverantör ska ses över.
- Vi ser över möjligheten till en samlad digital plattform för bokningar av t.ex. tvättstugor, fikarummet och gästlägenheten för ett mer användarvänligt format.
- Vi har under hösten gjort en översyn av andrahandsuthyrningen av lägenheter i föreningen då det förekommer ogiltig uthyrning.
All andrahandsuthyrning måste godkännas av styrelsen, se till att ansöka i god tid. Hyr du ut olovligt riskerar du att bli av med din lägenhet.
- Gästlägenheten fräschades upp vintern 2022. I september 2023 var det återbetalat och allt därefter är en vinst till föreningen.
- Tvättstugorna kostar föreningen 22 000 kr/månad varav 5 000 kr är tvättmedel- och sköljmedelpåfyllnad. Vi ser över möjligheten till

självkostnadspris vid användning.

Här är några områden vi kommer att arbeta med under 2024:

- Tvättstugor – kostnads- och besparingsförslag
- Översyn av andrahandsuthyrning
- Parkeringsplatser och garage, avtal
- Trappombud till hela hus 1 och del av hus 3
- Balkonger – status och planering
- Offertinsamling och avtalsskrivning av diverse avtal
- Matavfallshantering – genomförande och uppföljning
- Soprum - kostnad/väntad besparing

Fritidskommittén

Letar du efter något att läsa eller vill du donera böcker? Titta då in till föreningens mysiga Bokcafé som har öppet kl. 14-16 samt kl. 18-20 på Oxelvägen 39:

- 25/1
- 29/2

Flaggkommittén

Flaggstångsbelysningen gick sönder i början av 2023. Fyra personer jobbade efter inköp av ny belysning under två timmar med att hissa den. Stort tack till Flaggkommittén för väl utfört uppdrag!

Återbruksrummet

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

Julgransinsamling

Helgen den 13–14 januari 2024 klockan 11–17 finns det containrar för julgransinsamling uppställda på olika platser i Älta, detta genom Nacka kommun.

- Ekstubben, Ältavägen/Ältabergsvägen, vid återvinningsstationen
- Kolarängen, Ulvsjövägen/Ältavägen, vid återvinningsstationen

