

2022-12-16

BRF Sjödalsterrassen 2

Informationsbrev



Hej Medlem!

Julen står för dörren och styrelsen i Brf Sjödalsterrassen 2 vill passa på att önska god jul och gott nytt år! Vi vill också informera om projekt och aktiviteter som har pågått i föreningen under året och verksamhetsplanering under kommande månaderna.

Höjning av 2023 års avgift

Under året har låneräntor och inflationen stigit kraftigt. Energipriser är för närvarande höga och världens ekonomi mycket osäker. I september 2022 lades ett av föreningens lån om och räntan höjdes från cirka 0.5% till 3.5%. Samma prognos gäller för ett annat av föreningens lån som går ut mars 2023. År 2023 kommer föreningen att ha cirka 2 miljoner kronor förhöjda kostnader i låneräntor. Till detta kommer att energipriser har ökat med 25%. Sammantaget innebär detta att inflationen under året har stigit med 9,7 %, vilket betyder att alla tjänster föreningen köper (städning, förvaltning, vatten, el osv) är dyrare och föreningen väntas få betydligt högre utgifter kommande åren.

Föreningen har haft bra ekonomi tills nu, och vi har byggt en kassa på cirka 4 miljoner kronor. Vi har kunnat investera i byggnationen av tre lokaler, uthyrning av vilka ger föreningen intäkter på cirka 1 miljon per år. Vår bostadsrättsförening har inte höjt månadsavgiften sedan år 2018 då föreningen bildades. Däremot, om föreningen inte höjer månadsavgiften nu, kommer kassan att försvinna på 2 år och föreningen kommer att hamna i likviditetskris år 2024.

I november 2022 beslutade styrelsen därför att höja årsavgiften med 9.5% från och med 1 januari 2023. Styrelsen måste tyvärr förvarna att det kan bli en ytterligare avgiftshöjning vid halvårsskiftet om räntekostnader ökar ytterligare under våren. Många bostadsrättsföreningar behöver i likhet med vår förening höja sina årsavgifter. Det är inte ovanligt med höjningar upp mot 30%.

Under våren kommer styrelsen att omförhandla avtal med leverantörer, granska alla utgifter och minska kostnader, samt pausa alla större investeringar. Vi kommer inte höja årsavgiften en krona mer än nödvändigt.

Två ytterligare laddplatser i garaget

Våren 2022 uppmärksammade styrelsen att föreningen hade problem med laddboxar i garaget. Enbart enstaka boxar var i funktion och flera boende hade problem att ladda sina elbilar. När styrelsen försökte anlita en firma för att reparera boxarna framträdde att modellen i bruk (Elvibox) inte längre servas av svenska företag. Online-support finns från Nederländerna men våra boxar var inte i online läge och onlinesupporten kunde inte hjälpa.

Under sommaren 2022 anlätade styrelsen en firma för att koppla boxarna online och försöka ta hjälp av supporten från Nederländerna. Boxarna visade sig inte ladda i online läge men mjukvaran kunde uppgraderas och de flesta boxarna återställdes i funktion. Två boxar hade trasiga komponenter och behövdes byta ut. Styrelsen beslutade därför att söka statligt bidrag för att ersätta de trasiga boxarna och passa på och byta nuvarande boxarna (som inte kan servas). Bidraget finansierar 50% av kostnaderna för installationen av nya laddstolpar. I juli 2022 fick föreningen bidrag från Naturvårdsverket.

Under hösten 2022 bestämde styrelsen att ersätta två trasiga laddboxar och installera ytterligare två laddstolpar i garaget. Byte av samtliga boxar kommer inte att ske år 2023, på grund av den svåra ekonomiska situationen och pausande av stora investeringar.

Installationen av 4 laddstolpar kommer att utföras i januari 2023 på plats 1-4. Plats 5-10 kommer att ha de gamla fungerande elstolpar. Två typer av laddplatser kommer att kunna hyras ut med olika priser (fastpris + schablon elpris vs fastpris + elräkning från mätaren). Berörda boende som hyr garageplatser 1-10 kommer att kontaktas separat för mer information angående installationen och möjlighet att byta typ av laddplats.

Återvinningscentralen i Flemingsberg stänger vid årsskiftet

Den 30 december 2022 är sista dagen det är möjligt att lämna avfall på återvinningscentralen i Flemingsberg. Anledningen till stängningen är Trafikverkets utbyggnad av Tvärförbindelse Södertörn. Byggstart för Tvärförbindelse Södertörn är 2023.

Föreningens närmaste ÅVC kommer att vara ÅVC Fittja, Hallundavägen 4, Norsborg. Styrelsen påminner att boende inte får lämna grovsopor i soprummet.

Tips för att minska elräkningen

Föreningen har ett gemensamt elabonnemang med timpris. Med timpris betalar vi för den el vi använder varje timme, till det pris som gäller just den timmen.

Du har möjlighet att minska elräkningen igenom att anpassa din elförbrukning och undvika använda el när det kostar mest. Högsta kostnaden för el brukar vara mellan kl. 07-11 samt 16-20. Om du vill spara på elräkningen, planera att diska, tvätta och duscha utanför dessa timmar.

Andra allmänna råd för att minska elförbrukningen:

- **Diska smartare.** En diskmaskin förbrukar 4 gånger mindre vatten än handdisk. Kom ihåg att fylla diskmaskinen, så att du får ut maximal nytta från varje omgång disk.
- **Maxa tvätten.** En halvtom tvättmaskin gör av med lika mycket energi som en full tvättmaskin.
- **Tvätta i lite lägre temperaturer.** Genom att byta från 60 grader till 40 grader blir energiförbrukningen nästan hälften så stor.
- **Lufttorka tvätten,** gärna utomhus, istället för att använda torktumlare och torkskåp som drar mycket el.

- **Koppla ur elektronik som du inte använder.** Likt vitvaror och kökelektronik så finns det andra apparater som drar onödigt mycket energi i standby läge.

Grus i tröskelspåren

Under vinterhalvåret är det vanligt att grus dras in i fastigheten. Tänk på att gruset fastnar lätt i tröskelspåren i hissarna och kan orsaka dyra driftstopp.

Var vänlig och försök städa dina skor på mattan när du kommer in i fastigheten. Om du uppmärksammar att hissen har stannat på grund av grus i tröskelspåren, försök att städa bort gruset innan du gör en felanmälan.

Gruset kan också fastna i ytterdörren och förhindra att den låses korrekt. Var uppmärksam på att dörren låses efter dig under vinterhalvåret.

Rökning i fastigheten

Rökning är förbjuden i samtliga gemensamma utrymmen, detta inkluderar även takterrassen och innegården. Visa hänsyn då det kan finnas personer som är extra känsliga för tobaksrök. Tänk på att inte röka i direkt anslutning till entréporter eller balkonger. Släng inte fimpar på marken eller krukor.

Föremål i trapphus

Styrelsen vill uppmärksamma att väldigt många föremål ligger runt i trapphus, loftgångar, och portar. Dessa föremål hindrar städning samt underhållning av fastigheten. Trapphus, loftgångar och portar är dessutom klassade som utrymningsväg vid brand. Du får ej hindra dem med dina personliga föremål.

Styrelsen påminner att:

- Cyklar får endast förvaras i cykelrum
- Barnvagnar, dörrmattor och andra föremål utanför lägenheterna får ej förvaras i porten, loftgångar eller i trapphus då dessa är klassade som utrymningsväg vid brand.

Med vänliga hälsningar,
Styrelsen i BRF Sjödals Terrasen 2