



Nyhetsbrev

2022-11-17

Information från styrelsen BRF Ljungen

Det ekonomiska läget med hög inflation, räntehöjningar och de höga och osäkra elpriserna påverkar hela samhället och ekonomin för alla former av boende. Precis som vi, har de flesta bostadsrättsföreningar rörligt elpris. Föreningen har inte rätt till statligt elprisstöd och får inte ta del av det statliga energieffektiviseringsstödet i år.

Vi har gjort löpande renoveringar som följer underhållsplanen och föreningens ekonomi är god. Byggnadernas skick och månadsavgiften storlek avgör värdet på lägenheterna därför är det viktigt att göra justeringar i underhåll och se över kostnader så att avgiftshöjningen kan göras så låg som möjligt utan att riskera värdet på våra fastigheter.

Trots detta behöver vi höja månadsavgifterna mycket mer än normalt.

Att behålla en sund ekonomin för vår förening blir en utmaning de kommande åren.

Vi vill nu informera om vad som kommer behöva göras för att skapa förutsättningar att lyckas med detta.

Ökade kostnader:

Elkostnaderna för 2022 kommer bli ca:1,4 miljoner kr och prognosen för 2023 är ca 2,4 miljoner kr. Den bundna räntan på ett av föreningens lån löper ut under 2023 och räntekostnaden för detta lån kan då bli 3-4 % dyrare. Dessutom fortsätter alla priser för tjänster och material öka.

Avgifterna in till bostadsrättsföreningen måste täcka föreningens löpande kostnader.

Höjning av månadsavgiften:

För att täcka ökade kostnader måste månadsavgiften höjas.

Styrelsen har beslutat att höja i två steg under 2023 från och med den

- 1 januari - med 7 %
- 1 juli - med ca 6-8%. (nivå ej ännu beslutat).

Hur hög den andra höjningen blir är ännu inte beslutad. Styrelsen behöver ta hänsyn till kostnadsläget för el och banklån mm. innan denna nivå avgörs.

Anledningen till att göra detta i två steg är att undvika en större höjning än nödvändigt då läget är mycket osäkert.



Nyhetsbrev

2022-11-17

Övriga avgiftshöjningar 2023:

Avgiften för gymmet höjs den 1 januari till 500 kr per år.

Avgifterna för garagen och parkeringsplatserna har inte höjts på flera år, men nu måste det ske för att bära dess kostnad. Alla avtal måste därför sägas upp och därefter tecknas igen med de nya avgifterna. Detta kommer att göras någon gång under 2023.

Planerade höjningar:

- Garagehyra: 400 kr/månaden.
- Parkeringsplatshyran: 175 kr/månaden.
- Parkeringsplatshyran med motorvärmarruttag: 250 kr/månaden.
- Parkeringsplatshyran med ladd-stolpe höjs ej då den justerades 2021.

Förvaltning:

Avtalen med Bredablick och Samhall är uppsagda och från årsskiftet blir SBC föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare. Mer information ang detta kommer senare.

I samband med detta minskar vi antal timmarna för förvaltare, vaktmästare och timmarna för skötsel av grönytor på Ljungen.

Detta innebär att höjningen av månadsavgiften kan hållas nere.

Kostnadsminskningar efter årsskiftet:

- Antalet förvaltartimmar sänks
- Förvaltarens mottagning på torsdagar i fastighetskontoret 5B tas bort. Förvaltaren kommer i stället kunna nås via mejl och telefon.
- Vi drar ner antalet timmar för skötsel av grönytor.

Kostnadsminskningar - Alla medlemmars ansvar:

Det är ytterst viktigt att vi tillsammans gör allt vi kan för att slippa onödiga kostnader för föreningen som i förlängningen påverkar månadsavgiften. T.ex.:

- Ändra inte temperaturen på elementen i trappuppgång, gym eller tvättstugorna de ska vara inställda på 16°C. Respekteras inte detta kommer vi tvingas att ta in en elektriker för att spärra möjligheten till att justera temperaturen. Det blir en onödig kostnad och när vi behöver ta bort spärren kommer det kosta lika mycket till.
- Vik och platta till kartonger och emballage. Varje extra tömning kostar pengar.
- Sortera soporna rätt. Felsorterade kärl kostar extra pengar.
- Gör rent tvättstuga efter dig. Extra städning kostar.



Nyhetsbrev

2022-11-17

- Rengör ludd-filter på torktumlare och torkskåp efter varje användning. Då torkar det effektivare och drar mindre el.
- Undvik att köra tvättmaskiner med endast några få plagg.

Planerade underhåll och investeringar:

- Takpapps-omläggning med uppsättning av solceller drar ut på tiden eftersom de offerter vi fått in har varit ofullständiga och/eller för dyra. En teknisk inspektion av taken utfördes efter sommaren och bedömningen är att takpappen bör förnyas inom 2-3 år. Den tilltagande lågkonjunkturen kan förhoppningsvis resultera i att byggföretagen sänker sina priser och vi får in fler offerter.
- Dränering med nyplantering fortsätter som planerat med två hus nästa år och de två sista husen året efter. Hittills har dräneringsarbete betalats utan att låna pengar. Föreningen kommer att låna till dränering och nyplantering av de återstående husen, eftersom det är planerat underhåll.
- En del underhåll som inte bedöms nödvändig skjuts på framtiden.

Förslag till vårens ordinarie föreningsstämma:

- Styrelsen föreslår att föreningen säljer lägenheten som idag används som fastighetskontor på 5B. Intäkterna från försäljningen och månadsavgift kan användas för upprustningar som gagnar hela området. Följaktligen flyttas Fastighetskontoret till festlokalen. Det ska utredas om det går att kombinera Fastighetskontor och festlokal. Om det inte är möjligt kommer det inte längre att finnas någon festlokal. Den har haft en svag beläggning de senaste 5 åren.

Framtida investeringar:

Styrelsen kommer att beställa en utredning om vattenburen värme i alla lägenheter med en alternativ värmekälla. Detta gjordes för flera år sedan men nu när energin är dyr vill vi ta reda på om denna investering kan löna sig.

Cykelförråden

Som tidigare meddelats så gör vi nu rensning av cykelförråden.

- Vill du behålla din cykel så ska det röd/vita bandet tas bort innan den 5/12.
- Äger du en cykel som du längre inte vill behålla så låt det röd/vita bandet sitta kvar så tar ReBike kostnadsfritt bort cykeln.

Med vänlig hälsning

Styrelsen