

EWG

Brf Elin Wagners Gata

Bild: Elin Wägner-sällskapet



www.elinwagnersgata.se
brfstyrelse@elinwagnersgata.se

Information från styrelsen

Städdag och föreningsstämma

Vårens städdag är planerad till den 21 april. Som vanligt kommer vi städa några timmar tillsammans för att sedan grilla korv och dricka kaffe. Det är ett trevligt sätt att lära känna sina grannar samtidigt som vi gör gården vårfin. Mer information kommer.

Årsmötet är bokat till den 23 maj klockan 18:30 i Vårfrukyrkan. Efter genomförd stämma kommer vi ha en frågestund med fokus på ekonomi och de åtgärder som styrelsen beslutat att vidta.

Kallelse och årsredovisningen kommer att delas ut enligt fastställda tider. Alla medlemmar är hjärtligt välkomna!

Ekonomi

Året har börjat i samma dystra ton som 2023 slutade. Även om inflationen stabiliserats så ligger den fortsatt på en högre nivå än önskat. Räntorna är kvar på högre nivåer än vad vi vant oss vid de senaste åren och med krigen i världen ses ingen ljusning. Allt detta påverkar såväl vår privata som föreningens ekonomi. Det är en tuff ekonomisk situation, framför allt är det föreningens ökade räntekostnader som slår hårt.

Många av våra bundna lån med extremt låga räntor har löpt ut eller är på väg att löpa ut. Att gå från 0,5 procent i ränta på ett lån till nästan 5 procent i ränta (som varit fallet för något lån), innebär avsevärt

högre kostnader som vi behöver hantera. Samtidigt ser vi ett ljus i tunneln, dels i form av troliga räntesänkningar kanske redan till sommaren, vilket är en av anledningarna till att vi nu behåller flera lån rörliga.

Vi fortsätter också att genomföra extra amorteringar av lånen, exempelvis vid försäljningar av tidigare hyresrätter. Allt för att våra räntekostnader snabbt ska minska. Styrelsen vidtagit flera åtgärder för att också öka våra inkomster, vilket är ett måste.

Årsredovisning 2023 redovisar ett stort underskott

Årsredovisningen för 2023 håller på att slutföras och kommer snart att dimpa ner i alla medlemmars brevlådor. Vi kan redan nu konstatera att resultatet landar på ett stort, men planerat, underskott. Under 2023 har vi renoverat och målat trapphusen. Detta är något som det funnits behov av att åtgärda, vissa trappuppgångar mer än andra. Styrelsen planerade och upphandlade detta redan 2022 i enlighet med den antagna underhållsplanen. När styrelsen fattade beslutet att renovera och måla trapphusen var det samhällsekonomiska läget ett annat än vad det är idag. Hade vi då vetat det vi vet idag är det troligt att vi trots behovet skjutit på åtgärden, alternativt spridit ut arbetet under flera år eftersom vi under 2023 sett stora kostnadsökningar på grund av höjda räntor.

Denna typ av åtgärd är heller inget som går att skriva av utan slår direkt på resultatet, i detta fall uppgick kostnaden till cirka 1,8 miljoner kronor. En annan orsak till underskottet är installationen av IMD (Individuell mätning och debitering av gemensamhetsel), en kostnad om cirka 1 miljon kronor. Här kommer vi dock kunna få tillbaka moms när föreningen börjar momsredovisa. Installationen av IMD innebar även att föreningen tog kostnaden för elen under kvartal 2 samt att faktureringen till boende sker med nästan 6 månaders eftersläpning. Detta förklarar delvis de ökade elkostnaderna – föreningen har betalat samtliga hushålls elkostnader från andra halvan av 2023. Vi kommer få intäkter för elförsäljning men dessa kommer inte in förrän kvartal 2 2024.

Under 2023 har även vissa lån löpt ut och fastän vi genomfört extra amorteringar så har vi betydligt högre räntekostnader än 2022. Sammantaget leder detta till ett underskott som, även om det varit planerat, är bekymmersamt.

Det är dock glädjande att vi trots detta har ett positivt kassaflöde och med de åtgärder som styrelsen vidtagit och planerar att vidta så hoppas vi kunna ta oss igenom dessa tuffare tider utan att behöva höja avgifterna.

Fakturering av el sker för första gången i april

Som styrelsen tidigare meddelat kommer elförbrukningen för kvartal 4 2023 att faktureras under kvartal 2, 2024. Det har varit vissa barnsjukdomar vilket gör att faktureringen av elförbrukningen för kvartal 4 kommer att ske separat från månadsavgiften. Det innebär att elförbrukningen för oktober betalas i april, elförbrukningen för november i maj och för december i juni. Efter det kommer elkostnaden att finnas med på månadsavgiften och eftersläpningen mellan förbrukning och fakturering kommer fortsatt vara cirka 5-6 månader.

På hyresavin ska det framgå hur mycket el hushållet förbrukat samt kostnad som faktureras. Det som är viktigt att notera är att det i detta pris ingår samtliga kostnader: el, abonnemangavgift, nätavgifter, skatter och avgifter, administration av IMD m.m. Detta skiljer sig från tidigare när varje hushåll hade ett eget abonnemang. Då fakturerades elnätavgiften separat från elhandeln.

Styrelsen beslutade i september 2023 att fastställa elkostnaden till 1.5 kronor per kWh, vilket motsvarar självkostnad. Detta pris gäller för förbrukad el i oktober och november, vilket faktureras i april och maj. Från och med december (faktureras i juni) gäller ett elpris om 3 kronor per kWh. I detta ingår även ett påslag för att öka föreningens inkomster utan att höja avgifterna. Vi ser att IMD ger oss en möjlighet att kunna öka intäkterna på ett enklare och snabbare sätt än genom avgiftsjusteringar. Samtidigt så innebär det elpriset ingen större skillnad mot vad varje hushåll hade betalat totalt per kWh vid eget abonnemang, givet att alla avgifter, skatter osv inkluderas. Således blir det föreningen och inte enskilda hushåll som tar del av besparingarna vi gjort genom installation av IMD och även solcellerna framåt.

Styrelsens bedömning är att den tuffa ekonomiska situationen är relativt temporär och att vi genom denna (och övriga åtgärder) kan öka våra inkomster tillräckligt för att ta oss ut på andra sidan med orörda avgiftsnivåer. Vi kommer dock att noga följa utvecklingen och vidta ytterligare åtgärder om vi finner det nödvändigt. Alternativet till att ta ut påslag på elen är att höja avgifterna eftersom vi måste öka våra inkomster.

Om det finns frågor om detta så kommer det ges möjlighet att lyfta dessa i samband med föreningsstämman den 23 maj.

Många som inte betalat avgiften

Sedan övergången till HSB som ny förvaltning noterar vi att det fortfarande är många som inte betalat sin avgift. Vi uppmanar alla att säkerställa att ni gjort detta. Om ni anmält autogiro behöver ni ändå betala avgiften för hela första kvartalet via pappersavierna. Om ni tappat bort avierna hittar ni dem genom att logga in på "Mitt HSB".



LOGGA IN
PÅ MITT HSB

Ny informationskanal – "Mitt HSB"

Vi vill uppmana alla att logga in på "Mitt HSB" och uppdatera/komplettera era uppgifter med mailadress och telefonnummer samt aktivera notifiering. På det sättet möjliggör ni för oss i styrelsen att snabbt kunna få ut information/kommunicera i en kanal som når alla boende (förutsatt att alla aktiverar sin användare). All information som vi går ut med i pappersform kommer vi också att skicka ut genom portalen så att den även sparas/finns kvar att gå tillbaka till. Långsiktigt vill vi också kunna använda portalen som föreningens primära informationskanal.

Om ni behöver hjälp att logga in så är det kund- och medlemservice som ni kontaktar.

I detta sammanhang vill vi återigen uppmärksamma er på att Facebook-gruppen inte är styrelsens kanal utan ett trevligt initiativ av boende för att samordna och informera varandra. Styrelsen bevakar dock inte gruppen eller det som skrivs så om ni har en fråga till styrelsen så är det genom vår e-post som ni når oss.

Solcellerna driftsätts i april

Installationen av solcellsanläggningen har löpt på under vintern och alla solpaneler är nu färdigmonterade och inkopplade. Anläggningen kommer att besiktigas under vecka 15 och därefter tas den i drift. Detta innebär att vi ytterligare kommer minska föreningens kostnader eftersom vi nu kommer att producera delar av vår elförbrukning.

Höjda avgifter för parkeringsplatser och garage

En annan åtgärd som styrelsen beslutat om är en avgiftshöjning om 100 kronor/månad och plats gällande samtliga parkeringsplatser och garage. Det vill säga samtliga parkerings- och garageplatsers avgift kommer höjas med 100 kronor per månad. För att kunna genomföra en höjning av avgiften behöver samtliga avtal sägas upp och nytt erbjudande med den nya avgiften kommer samtidigt skickas ut. Styrelsen har gett HSB i uppdrag att verkställa detta så snart det är möjligt.

Vi kommer inte att byta ut hela maskinparken i våra tvättstugor

Den senaste tiden har det varit mer strul än vanligt med våra tvättmaskiner, vilket ibland kan inträffa när man bor i flerfamiljshus och använder en gemensam tvättstuga. Vi har full förståelse för att det är frustrerande att ha bokat tvättid till ett tvättrum som har trasiga maskiner, eller att få sin tvätt inlåst i en maskin

som stannar mitt i ett program. När detta händer så är det felanmälan till Bosse som är rätt åtgärd att vidta. Det är också hjälpsamt att sätta upp en lapp på maskinen/rummet/anslagstavlan för att nästa ska se att felanmälan är gjord. Bosse hanterar alla felanmälningar och kontaktar företaget där vi har serviceavtal som skyndsamt ska komma ut och felsöka och om det går reparera maskinen. Styrelsen överlåter till professionen att bedöma när reparation är ändamåls-enligt och när det istället finns behov av att byta ut en maskin. Detta styrs många gånger även av när maskinen har nått sin så kallade tekniska livslängd (när den är avskriven). Om vi skulle göra på något annat sätt och byta ut maskiner som fortfarande är dugliga (även om de behöver repareras) så skulle det innebära onödiga och höga kostnader för föreningen som i så fall behöver finansieras.

Styrelsen eller Bosse har ingen möjlighet att bevaka vilka maskiner som fungerar och vilka som är trasiga eller att ta trasiga maskiner ur drift i bokningssystemet för att sedan aktivera dem igen när de är reparerade. Det är inget som smidigt går att automatisera med dagens bokningssystem.

Jouren är till för akuta ärenden

Att använda jouren är förenat med en, inte obetydlig, kostnad för föreningen. Vi behöver därför vara restriktiva med att använda dem. Det är endast vid akuta ärenden som inte kan vänta till nästa vardag som jouren ska användas. Att få sin tvätt inlåst i en maskin är måhända jobbigt och trist men det är inte ett akut ärende som ska föranleda ett samtal till vår jour. Vi behöver alla tänka till innan och se om det finns någon annan lösning innan vi ringer jouren.

Felanmälningar ska fortsatt göras till Bosse

Även om vi nu har en HSB-portal så ska felanmälan fortsatt göras som vanligt till Bo Österdahl som är vår fastighetsskötare. I portalen finns en knapp för felanmälan, som dock är avaktiverad och således inte ska fungera.

Kö till parkeringsplatser och garage

Kön till garage och parkeringsplatser att hanteras i HSB-portalerna. Byten hanteras fortsatt av Bo Österdahl, fastighetsskötare.

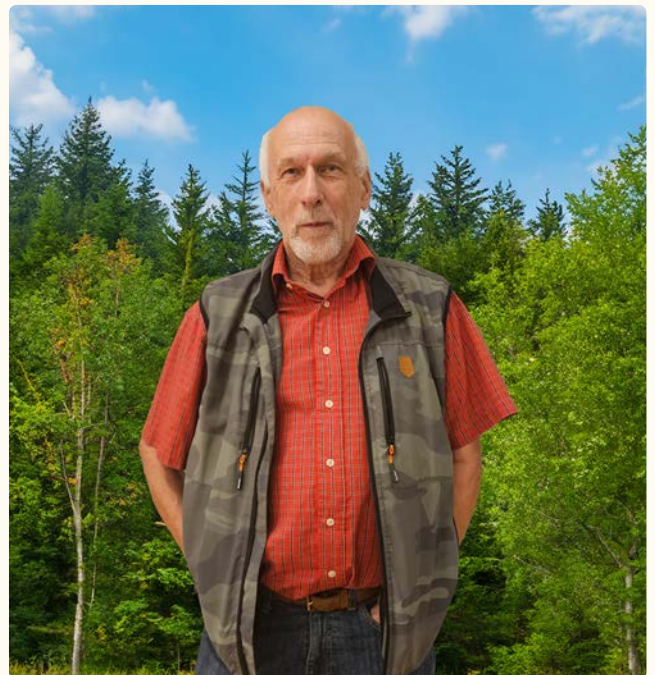
Ordning och reda i trapphusen

Vi noterar att det fortsatt ställs personliga föremål, sopor, dörmattor och annat i trapphus och källargångar. Detta är inte tillåtet och behöver upphöra.

Om det skulle börja brinna så hindrar saker utrymningen och kan även bidra till en snabbare utveckling av branden. Det är allas ansvar att följa dessa regler. Saker som upptäcks kommer att flyttas till soprummet.

Laddmöjlighet i garage och uppdaterad parkeringspolicy

Styrelsen har tidigare frågat samtliga garageinnehavare om behovet av laddbox för att kunna ladda sin elbil. Samtliga garageinnehavare som haft detta behov har nu fått en laddbox installerad. I samband med det har styrelsen också uppdaterat föreningens parkeringspolicy, vad gäller laddning av elbil i garage. Från och med nu gäller att elbilar endast får laddas i garage om det finns en godkänd laddbox som installerats av föreningen. Om behov av laddbox uppstår, kontaktas styrelsen. Laddning av elbil utan godkänd laddare är förenat med risker och kostnader och överträdelser av denna regel kommer att beivras.



Henry Holmström lämnar styrelsen

En epok är på väg att gå i graven när Henry, efter 17 år, väljer att gå i pension från styrelsen. Vi kommer alla sakna honom, såväl människan som den kompetens han besitter. Även om Henry pensionerar sig från styrelsen så lämnar han inte föreningen. Henry kommer även att bistå styrelsen med stöd, kompetens och även arbetstimmar på gården, allt utifrån egen önskan.

Det flesta i vår BRF-förening vet vem Henry är och det finns inte ord för att beskriva hur mycket han har betytt och fortfarande betyder för att vi ska vara det väloljade maskineri till förening som vi är. Genom sin kompetens och hårda arbete har han varit med och bidragit till att vi har en sådan välskött förening.

Vi i styrelsen vill härmed rikta ett stort och varmt tack! Du är en stjärna, även om du lämnar det aktiva styrelsearbetet så kommer du fortsätta lysa klart!

// Styrelsen Brf Elin Wägners Gata