

Bostadsrättsföreningen Kedjebacken



Husnytt nr 61, december 2023

Välkommen till Husnytt som är vår informationskrift. Den sprids till alla medlemmar via hemsidan, www.kedjebacken.se. Några medlemmar som så önskat, får den dessutom i brevlådan. På hemsidan kan du också läsa mycket annan information som rör oss boende på Kedjebacken. Styrelsen tar gärna emot förslag om angelägna ämnen där det behövs information till föreningens medlemmar.

Kontaktperson: Barbro Biberg, barbro@kedjebacken.se

Höjda/sänkta avgifter inför år 2024 och information från "Infomötet Budget"

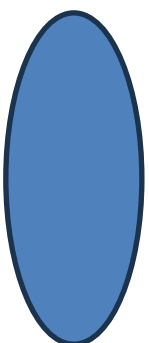
- Våra avgifter kommer att höjas med 12 % från den 1 januari 2024
- Att hyra lokalen kommer att kosta 500 kronor fr.o.m. 1 jan 2024
- Att hyra uthyrningslägenheten kommer att kosta 150 kronor/person och dygn därefter max 250 kronor/dygn
- Hyresavgifterna för p-platser höjs fr.o.m. februari 2024 med 50 kronor per plats
- Eltariffen sänks från och med den 1 december 2023 till:
 - 2,80 kr/kWh inklusive moms för hushållselen
 - 3,25 kr/kWh inklusive moms för laddstolparna



"Infomöte inför Budget 2024" Information.

Fastum, föreningens ekonomiförvaltare tar fram ett budgetförslag varje år, som sedan styrelsen går igenom och uppdaterar. I år föreslog Fastum att vi skulle höja avgifterna med 30 %. Styrelsen har efter genomgång av och kostnader kommit fram till att en höjning om 12% ska räcka. Detta då vi räknat med att kunna sänka vissa kostnader. Som exempel jobbar styrelsen bland annat med optimering av värmesystemet, vilket förhoppningsvis leder till en lägre värmekostnad.

Utöver detta jobbar vi med omförhandling av avtal, bl.a. trädgårdsavtalet. Liten ljusning är också att räntan verkar ha nått sin peak med förhoppning om att räntan kommer ned en aning.



Tyvär har många kostnader ökat, vilket innebär att vi behöver högre inkomster för att täcka föreningens utgifter. Utöver el- och räntekostnader har bland annat kostnaden för vatten ökat med 15%, kostnaden för fjärrvärme med 17%. Även sophantering kommer att öka när kommunerna tar över hela ansvaret för sophantering från och med 2024.

Enligt lag måste nu alla sortera matavfall. Föreningen har tur som redan har alla kärl för detta även för återvinning. Vi hoppas naturligtvis att alla medlemmar kommer att följa de nya reglerna.

Föreningen har en fortsatt god och stabil ekonomi

Sedan starten när vi medlemmar tog över styrelsen efter Värmdö Bygg 2012 har vi amorterat drygt 9 000 000 kronor.

Vi började med 2 000 000 kronor per år därefter 1 500 000 kronor. När sedan utgifterna för underhåll ökade sjönk amorteringssumman till 500 000 kronor per år.

Utöver amorteringarna har vi under åren med låga räntor valt att investera enligt nedan:

- En klätterställning har installerats i lekparken
- Laddplatser installerades i två omgångar. Nu finns totalt 18 laddplatser.
- Övervakningskameror installerades på parkeringarna vid vägen
- IMD el, ombyggnad och installation klart 2021 i december

Våra amorteringar och investeringar har byggt bra förutsättningar för en hållbar ekonomi.

Punkter som möjliggjort en sänkning till 12%

Intäkter:

- ökade hyreskostnader för p-platserna, vilka varit oförändrade från start
- ökade hyreskostnader för festlokalen och uthyrningslägenheten, vilka varit oförändrade från start.

Sänkning av kostnader:

- Styrelsen har under året sett över och omförhandlat avtal för att sänka kostnader
- Fastum budgeterade med 6% ränta på föreningens lån. Styrelsen räknar istället med en ränta om 4,7%. Föreningen har tidigare upphandlat lån vilket varit bra för föreningen och innebär också att vi förhoppningsvis klarar en något lägre räntesats om 4,7%
- Vi ser att vi själva kan utföra fler arbeten på Kedjebackens dag och därmed kunna sänka en del avtalskostnader
- Vi kommer att kunna sänka vår energiförbrukning.

Projekt för att sänka vår energiförbrukning

En arbetsgrupp bestående av Hans Brotoft, Magnus Jansson, Niklas Öberg och Leif Engström, som adjungerad, har under året arbetat med att göra en energianalys. Uppdraget gick till Sefast AB.

Syftet med energianalysen är att få en god förståelse för energiförbrukningen av de delar som uppdraget avser. Utöver detta presenteras lämpliga åtgärder med tillhörande kalkyler över dess förväntade effekt.

Sefast AB har kommit tillbaka med följande förslag till energibesparingar:

- Byte av luftvärmepump och vattentankar (stor energibesparing och kort återbetalningstid)
- Byte av frånluftfläktar (två stycken). (Underhåll)
- Återvinning av energi i spillvatten (hög investeringskostnad och rätt lång återbetalningstid)
- Driftoptimering av värmesystemet (Kan ge en besparing på ca 5–15%)
- Bergvärme (Stor energibesparing men lite längre återbetalningstid)
- Solceller

Alla dessa åtgärder kan hjälpa oss att spara på energi men har olika återbetalningstider och investeringskostnader.

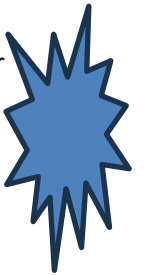
Det som kan göra störst påverkan kortsiktigt är byte av luftvärmepump och vattentankar sen får vi titta vidare på förslagen.

Presentation av väsentliga delar ur budgeten 2024

Hans visade utgifter som måste täckas av inkomster, vilket är underlag för våra avgifter. Styrelsens förslag om en höjning av avgifterna om 12 % är enligt dessa fakta tillräckligt för att täcka föreningens kostnader under 2024.

Ett stort tack till alla medlemmar, som deltog och kom med bra förslag på infomötet!

Mötet avslutades med en dialog om olika möjligheter att sänka våra kostnader. En kostnad som är lätt att sänka är vattenförbrukningen. Genom att inte låta kranen rinna i duschen mer än när vi spolat bort tvålen eller när vi borstar tänderna bara när vi sköljer ur munnen. Även snålspolande munstycket på kranen kan sänka förbrukningen med 60%.



Ytterligare förslag kom från gruppen, varför vi kom fram till att det är bra att skicka in motioner till styrelsen, som sedan stämman kan ta ställning till i maj 2024.

Motioner

Motioner till stämman i maj 2024 ska vara styrelsen tillhanda senast den 31 januari 2024. Maila era förslag till info@kedjebacken.se eller lägg brev i föreningens brevlåda i 2A. Alla Aptusbrickor fungerar i den porten.

Snöpinnar har placerats ut av styrelsen och behöver stå kvar så att det syns var vägar och gångbanor är.

När det gäller snöröjningen sker det på allmänna ytor. I övrigt skottar var och en sin egen parkeringsruta.

Snöskyfflar är utställda i varje portuppgång. När skyfflarna lånas hoppas vi naturligtvis att de kommer tillbaka till porten.



Cykelförvaring inför vintern

Kom ihåg att ställa in era cyklar så att plogbilen får fri framfart och cyklarna inte skadas.



Julgranar

När julen är över och granen ska ut går det bra att lägga den bakom carporten (återvinningen), så kastar vi den i containern till våren.



Fyrverkerier till nyår intill våra hus

Vi vill påminna om att fyrverkerier inte är tillåtna på våra vägar och gårdar intill husen eller från balkongerna. Detta p.g.a. olycksfalls- och brandrisken.



Brandvarnare

Vi tänker på att aldrig lämna levande ljus utan uppsikt! Bra också att vi kollar upp att brandvarnaren är okey.

**Styrelsen önskar alla
En riktigt God Jul och Ett Gott Nytt År**

