

Höstbrev 2024

Vi är nu inne i årets kanske mörkaste period och vi i styrelsen vill med detta höstbrev lysa upp med en del viktig information om det kommande och gångna året. Vi vill också passa på att önska er en härlig jul och ett gott nytt år såhär i förskott! Vi hoppas att ni får njuta av fint vinterväder och lediga dagar.

Vi vill också ta tillfället i akt och påminna om att vi gärna önskar inspirera fler till att engagera sig i föreningens arbete! Det går alldeles utmärkt även att hjälpa till med mindre projekt utan att sitta i styrelsen, som vi berättar om nedan.

Förändringar i styrelsen sedan årsmötet

Johan Eng Larsson har lämnat styrelsen. Tack för den här tiden!

Claudio Gandra tar över som ordförande, och suppleant Pontus Söderlund kliver upp som ledamot.

Tobias Nilsson, Anna Andersson, och Mira Keijser fortsätter som ledamöter.

Planerade avgiftsändringar

Styrelsen har beslutat att höja avgiften med 10% från och med januari 2025. Under de följande fem åren väntas behovet av avgiftshöjningar trappas ned successivt och stabiliseras runt 2% per år i linje med Riksbankens långsiktiga inflationsmål.

Bakgrund/omvärld

Vår förening har i grunden en god ekonomi och hanterbara lån på kort sikt trots inflation och hög räntenivå. Det har dock uppmärksammats i både media och nyhetsbrev från banker, större förvaltare och branschorganisationer att en stor del av Sveriges bostadsrättsföreningar har ett *för lågt sparande i förhållande till den totala kostnadsmassan i underhållsplanen*.

Detta gäller även oss i Brf Slipen 40, vilket tydligast visar sig genom att vi inte får några pengar över att amortera på lånen om vi följer underhållsplanen - det kan bl.a. göra det svårt att få ta upp nya lån vid behov framöver.

Det nya lagstadgade nyckeltalet "Sparande per kvadratmeter" ingår dessutom sedan 2023 i vår årsredovisning, och vi kan räkna med att denna siffra – precis som lån, avgiftsnivå, och räntekänslighet – kommer att granskas av lägenhetsköpare, banker, och mäklare.

Genomförda och kommande renoveringar

En underhållsplan ger en överblick över kommande renoveringar i fastigheten och även möjlighet att planera vår ekonomi framåt. Planen följs upp årligen.

I år (2024) har vi bytt ur armaturerna i källare och på vinden till LED-belysning. Detta då lysrörsarmaturer ska sluta tillverkas, samt att det ger en energibesparing. 2023 genomförde vi en

statusbesiktning av vårt tak som visade sig vara i gott skick förutom några mindre lagningar som vi blev rekommenderade att göra, och dessa har utförts i år.

I samband med detta har vi även bytt ut rökluckan i taket mot en ny. Under hösten installerade vi en ny fjärrvärmecentral då vår tidigare uppnått sin tekniska livslängd, och vi har även installerat en ny tvättmaskin i tvättstugan.

Framåt 2025 planerar vi för att succesivt fortsätta byta ut maskinerna i tvättstugan samt att renovera våra fönster.

Alla åtgärder 2024 har vi finansierat med pengar i föreningens kassa, och det kommer vi även kunna göra för de kommande åtgärder som behöver genomföras under 2025

Byte av portkod

Det har blivit dags att byta portkoden till fastigheten!

Torsdag 12 december byter vi den, och ny kod blir **8745**

Ros till Burman & ... som har bidragit med trädgårdsskötsel

Vi vill även passa på att rikta ett stort TACK till Fredrik Burman med sällskap som hjälpt oss med att beskära vårt träd samt buskar på framsidan.

Hör av dig till styrelsen om du skulle vilja hjälpa till med något, det finns alltid små och större uppgifter att ta tag i!

Kontrollera din handdukstork

Styrelsen påminner alla om att se till så att deras vattenburna handdukstorkar är på maximal effekt året runt för att minimera risken för legionellabakterier. Upplever du att ditt handdukelement inte blir varmt trots fullt flöde (vredet ställt längst åt vänster) är du välkommen att höra av dig till oss så att vi kan be fastighetsskötaren undersöka.

Kontaktinfo

Detta brev med klickbara länkar och mer information hittar du också på www.brfslipen40.se.

Styrelsens mail: styrelsen@brfslipen40.se

Eller lägg en lapp i den vita brevlådan i trappen.

Trevlig jul och gott nytt år!