

LojoNytt

mars 2024

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden

Visserligen syns Vintergäck och Snödroppar i området, våra småfåglar har också börjat kvittra lite ljudigare när solljuset dag för dag blir lite mer påtagligt men vintern håller ännu sitt grepp. Vi ser det på våra kostnader för snöröjning och för fjärrvärmens. Det blir en ganska dyr vinter.

Jag tycker att en bostadsrättsförening är en väldigt god idé. Tillsammans skapar medlemmar ett boende som man vill ha det. Tillsammans fattar man beslut om vilken boendekvalité man vill ha i sin förening. Tillsammans betalar man solidariskt vad det kostar att finansiera och driva gemenskapen på kort och lång sikt. En bostadsrättsförening är en kooperativ boendeform där det inte finns någon extern ägare som kräver avkastning på en investering. Principen i en bostadsrättsförening är att man tillsammans betalar enligt en självkostnadsprincip. Ju fler som engagerar sig i föreningsfrågor ju starkare blir bostadsrättsföreningen, tillsammans blir vi också bättre på att hantera de utmaningar vi ställs inför. Jag hoppas att ni alla som bor här någon gång reflekterar över vad det innebär att bo i en bostadsrättsförening.

Ibland får vi höra att avgifterna blivit för höga. Vi får också ibland synpunkter om att vi kanske kan dra ner på allt från trädgårdsskötsel till styrelsearvoden. Som ordförande i föreningen ser jag långsiktigt på vår ekonomi snarare än på vad vi i det helt korta perspektivet kan spara in på.

Hus och mark kräver inte bara löpande underhåll, det krävs också investeringar som helst ska vara under lång tid. Om vi planterar nya träd som ersättning för äldre träd kan vi räkna med att dessa ska stå till glädje och skänka skugga också för boende i området om 20-30 år. Hur vi fördelar kostnader för den typen av investeringar över tid är inte helt enkelt att räkna på och fatta beslut om. Investeringar syftar till att bibehålla och helst öka värdet på våra bostadsrätter. Investeringar syftar också till att tillföra ökad boendekvalitet för oss alla. Vi behöver ständigt värdera vilka investeringar som är kloka.

Jag anser att vi måste räkna med att avgifterna de kommande åren behöver höjas ytterligare. Våra räntekostnader kommer att öka i år, 2025 och 2026. Kostnadsökningar för högre räntor handlar grovt om drygt en miljon i år och ytterligare lika mycket de kommande åren. Allt talar också för ökade priser på allt som har med energi att göra.

Jag skulle önska att vi tillsammans hittar former för att fatta kloka gemensamma beslut som de flesta medlemmar kan finna rimliga. Jag hoppas att vi har modet att titta framåt med blicken riktad mot de kommande åren. På sikt är energibesparingar det viktigaste. Vi kan antagligen få bättre grepp på kostnaderna för tvättstugan med flera åtgärder som ger effekt över tid.

Jag delar tyvärr de bedömningar som görs av HSB, Nabo och SBC (alla stora förvaltare av bostadsrättsföreningar) om att boendekostnaderna i bostadsrätter kommer att behöva öka ganska påtagligt de kommande 4 till 5 åren.

Torgny Sköldborg, ordförande för Brf Lojohöjden

Aktuellt!

Avgiftshöjningen blir från den 1 april utan retroaktivt uttag

Vi beklagar det trassel som varit med avgifterna för första kvartalet. Inte minst beklagar vi att ni som valt att ha autogiro för avgiftsbetalningarna fått en del problem. Såvitt vi vet har alla med autogiro nu fått klara besked från Svefab om vad som gäller. Eventuellt sena betalningar kommer inte att leda till vare sig några noteringar eller annat under det här kvartalet. Den senarelagda höjningen av avgifterna innebär en viss försvagning av årets budget men det kan vi hantera genom en god kassabehållning.

Underhåll och investeringar de kommande åren

Vi har ett antal underhållspunkter som vi behöver ha en långsiktig plan för. Det gäller fasader, såväl våra träfasader som våra tegelfasader, balkonger och fönster. I skrivande stund har vi börjat utreda om vi ska göra ett mer sammanhållet underhåll, hus för hus, de kommande 5 – 7 åren. Tanken är att vi genom god planering och en sammanhållen upphandling ska kunna hålla nere kostnader för etableringar, hyra av ställningar och bygglösning med mera om vi gör flera underhållsarbeten samtidigt på hus efter hus.

I samband med den pågående planeringen ska vi också se om vi ska påbörja ett utbyte av våra fönster.

Ett genomgående fönsterbyte är sannolikt en klok åtgärd för att underlätta arbetet med att säkra våra tegelfasader. Det kommer också att leda till en del energibesparingar när det är genomfört i hela området. Trasiga och krånglande fönster är en allt större kostnad på reparationskontot. Inte minst våra balkongdörrar läcker allt dyrare värme.

En plan för våra träd

Vi kommer att göra en trädinventering i vår av samtliga träd inom vår fastighet, undantaget skogen mot våra nya grannar i Lojobacken.

Vi har ett stort antal Fågelbärsträd (en art av körsbärsträdsfamiljen) som inte längre är lätthanterliga i den bemärkelsen att de är näst intill omöjliga att kronbeskära. Tanken är att vi med professionell hjälp ska upprätta en mer långsiktig trädplan som kan visa på eventuella behov av nyplanteringar. Föreningen har sedan lång tid en policy om att träd som måste tas bort ska ersättas av nyplanterade träd.

Att ta bort träd i en bostadsrättsförening kräver stämmobeslut enligt den domstolspraxis som gäller givet att det inte rör träd som utgör en fara.

Trädvård är ett långsiktigt åtagande så det blir inga stora ingrepp som gäller våra träd under innevarande år. Vi kommer även i år att kunna glädjas åt blommande träd.



valberedningen söker kandidater till styrelsen!

Nyfiken på styrelsearbete eller vill Du hjälpa till med något i vår bostadsrättsförening?

Kontakta valberedningen på e-post:
valberedning.brf.lojohojden@gmail.com

Kontakt valberedningen 2024:

Jeanette
Oppenheim,
Lojovägen 69
(sammankallande)



Om värmen på era handduks-torkar

Vi får många klagomål på att det inte blir värme på handduktorkarna. Problemet är inte helt nytt, det har på sina ställen funnits sedan direkt efter stambytet. Föreningen har en löpande dialog med entreprenören och med besiktningsmannen. I protokoll från besiktningar är det en så kallad U-punkt, med andra ord problemet ska utredas. Så har också skett så långt möjligt. Eftersom problemet kvarstår i relativt många lägenheter kommer en fördjupad utredning att göras i vår när värmecirkulationen kan stängas av helt under några dagar. I skrivande stund kan vi inte annat än beklaga den bristande värmen i en del badrum. I några fall har det hjälpt något när handduktorkarna luftats.

Vi amorterar en del på våra lån trots ökade kostnader

I samband med omsättning av två lån den sista januari i år har vi löst bort 500 000 kronor på ett lån om 2 500 000 kr som tillsammans med ett annat lån på 5 miljoner slogs ihop till ett nytt lån på 7 miljoner. Våra kostnader för dessa två omsatta lån har ökat med ungefär 180 000 kr/år, trots amorteringen.

Vi ska omsätta ytterligare ett lån på drygt 9 miljoner den sista mars. Vi kommer då också enligt plan att göra en mindre amortering på ca 250 000.

Medlemskommunikation

Vi uppfattar att allt färre läser Lojonytt och annan information i pappersformat. Vi kan konstatera att det ibland är ett problem för oss i styrelsen. I princip är det vi som avsändare som ansvarar för att föreningsinformation tas emot och når fram till er medlemmar. Vi tar gärna emot synpunkter på hur ni som medlemmar vill få föreningsinformation. Det kan handla om allt från hur Lojonytt ska se ut

till den information som skickas ut i föreningsappen.

Vi tar tacksamt emot era synpunkter samtidigt som vi vill understryka att ni som medlemmar i föreningen har ett eget ansvar för att ta till er av den information som skickas ut.

Skyddsrum

Vi genomför nu en besiktning av våra skyddsrum, i stort sett är våra skyddsrum i gott skick. En del smärre kompletteringar behövs liksom viss uppgradering av skyltar och belysning.

Vi vill passa på att påpeka det ansvar ni har som hyr förråd i våra källare. Ni är skyldiga att med kort varsel (inom 24 – 36 timmar) kunna utrymma era förråd. Om skyddsrummen behöver tas i bruk kommer alla lås att klippas upp och gallerväggarna att rivas. Föreningen har 48 timmar på sig att iordningsställa skyddsrummen inom området.

Några påpekanden

Inte ett Lojonytt utan pekpinna! Att skriva om vad som inte är ok är inte särskilt lustigt men uppenbarligen ibland nödvändigt.

- Större pappkartonger ska lämnas i grovsoprummet i stället för att pressas ner i behållaren för pappersförpackningar som ganska ofta blir överfull.
- Det är absolut förbjudet att slänga egna hushållssopor i våra papperskorgar. Det gäller också hemtjänsten.
- Hundägare har alltid skyldighet att plocka upp efter de egna djuren – brister i detta ansvar brukar synas framåt vårkanten.
- Alla felanmälningar ska skickas till Svefab (se anslag i portarna). Detsamma gäller ärenden som rör avgifter och pantsättningar.

- Undvik att mata småfåglarna från era balkonger. Frön på marken kan lätt dra till sig skadedjur. Tänk också på att era grannar kanske inte uppskattar fågelflockar i direkt anslutning till sina balkonger.
- Håll portarna stängda. Att ställa upp portarna annat än för i och urlastning är inte ok.
- Parkera inte i området, inte ens kortare stunder. De av våra boende som går med rollatorer har ofta svårt att passera bilar. I området råder generellt parkeringsförbud och gående har alltid företräde framför bilar!

Information om ordinarie föreningsstämma 2024

Stämman kommer att avhållas torsdag den 30 maj 2024

Alla medlemmar har rätt att få sina förslag prövade av stämman, om de har lämnats i rätt tid.

Sista dag för att lämna in medlemsmotioner (förslag) som ska prövas av de medlemmar som deltar på stämman är söndag den 7 april. Ett mer formellt meddelande om stämman kommer i slutet av mars (senast 2 månader innan stämman).

Aktuella frågor på styrelsens agenda just nu är:

Tvättstugan – hur och i vilken form ska vi ersätta hela eller delar av maskinparken.

Hur ska vi bäst planera vårt underhållsarbete?

Vi arbetar löpande med att förfina samarbetet med Svefab avseende den tekniska förvaltningen.

Vi försöker hitta formerna inom styrelsen med ett "funktionsindelad" arbetssätt.

Vi tittar också på om vi behöver justera några punkter i våra stadgar, dels till följd av ny lagstiftning dels för att det kan behövas förtydliganden avseende boendes ansvar för den egna bostadsrätten.

Portarnas öppettider!

Portarnas öppettider kommer att ändras. Detta bl a för att underlätta för tidnings- och paketleveranser. För mer info se föreningsappen.



Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Lojovägen 44, 181 47 Lidingö. Svefab (fastighetsförvaltning) 020-544 022.

info@lojohojden.se

www.lojohojden.se