

LojoNytt

oktober 2022

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden



Hej allihop!

Ibland undrar jag vad sjutton det var som egentligen hände (och händer). Ja, det utbröt ett förfärligt krig men sedan var det som om det mesta löpte amok. Inte utan logik men ändå svårt att förutse.

I vilket fall tog våra prioriteringar i styrelsen i ett slag en annan riktning. Det är självklart att vi alltid prioriterar underhåll av fastigheten men från att i övrigt ha diskuterat trivsselfaktorer och utveckling pratar vi nu mest om energiåtgång, åtstramning och hur vi kan hjälpas åt att både spara och ändå ha det bra. Fort går det.

De aspekter av energihushållning som vi ägnat tanke åt är;

- * vad vi kan göra för att bidra till en minskning av det totala energiuttaget under vissa perioder under dagen (givet att det ev kan bli brist på energi i vinter),
- * föreningens gemensamma förbrukning (där vi kan hejda kostnadsökningen), och
- * vad man som enskild boende kan göra för att minska sin egen förbrukning.

Om det finns något bra med allt detta så skulle det väl vara att vi får en knuff mot mer hållbara beteenden vare sig vi vill det eller inte. I detta Lojonytt får ni tips om vad ni själva kan göra, vi behöver alla hjälpas åt!

I övrigt stundar budgetarbete. Vi har ju sedan tidigare dragit ned på investeringarna till förmån för ökat underhåll men den ökningen kommer nog delvis behöva gå till ökade kostnader för bl a energi. Det summerar nog hela situationen faktiskt.

Från elände till något som ju blev väldigt bra nämligen vårt 50-årskalas! Tack alla ni som kom och gjorde dagen till det den blev, ljus, glad och väldigt trevlig! Jag vet inte hur många strutar med popcorn jag langade ut till hugade spekulanter, däremot blev min karriär i sockervaddsmaskinen kort men intensiv. Jag tar nog inte upp den tråden igen.

Och tack styrelsen för allt jobb ni lagt ner på kalaset, ni är stjärnor!

OK, så till sist den vanliga visan. Parkera inte (inte inte) inne i området, ta bort alla grejer från trapphusen och håll torktumslarna fria från ludd. Snälla?

Med hopp om en fin och fridfull höst,
Görel Malmström
Ordförande

Aktuellt!

Dyrtider påverkar även föreningen

De flesta av oss kan i dessa tider känna oro för hur vintern och tiden därefter kommer att gestalta sig avseende såväl ekonomi som världsläget i stort. Självklart påverkas bostadsrättsföreningen av höjda kostnader för värme, el och vatten. De allmänna prisökningarna gör dessutom allt från pennor och block till inköpta tjänster från hantverkare och experter dyrare.

Från årsskiftet blir fjärrvärmens drygt 8 % dyrare, el-kostnaderna för den el vi köper in blir i stort sett minst dubblerad. Vi räknar med att priset på vatten och avlopp höjs med mer än 10 % (i Stockholm höjs priset för vatten och avlopp med 20 %).

Många bostadsrättsföreningar aviserar stora avgiftshöjningar (10 – 30 %), ofta beroende på att räntekostnaderna stiger rejält samtidigt som energikostnaderna stiger.

Vår förening är dock ganska väl rustad för att möta kostnadsökningarna under nästa år.

De lån föreningen har löper ännu alla med bunden ränta. Ett lån på 25 miljoner löper med fast låg ränta ända till 2030. Med pengar från tomtförsäljningen har föreningen löst lån det senaste året till ett värde av drygt 60 miljoner kronor. Solcellerna på garaget ger oss mycket billig el. Med facit i hand har vi haft stor tur. Om vi påbörjat stambytet nu hade det sannolikt nästan blivit dubbelt så dyrt. Vi köpte solceller till ett pris som var ca hälften av det nu hade kostat att göra samma investering. Styrelsen valde under de gångna åren att binda räntan på stora delar av föreningens långsiktiga lån. Det senare innebär att vi inte drabbas av någon räntechock i år eller under nästa år.

Vi räknar med att våra kostnader nästa år kommer att öka med ca 1,5 miljoner kronor. Sedan lång tid tillbaka har styrelsen aviserat att avgifterna kommer att höjas med 3 % från årsskiftet. Det ger ett tillskott på ca 500 000 kr/år. Det innebär att styrelsen behöver se över övriga kostnader för att kunna spara mellan 500 000 och 1 miljon på våra löpande kostnader för det kommande året.

I det korta perspektivet är det svårt att göra stora besparingar på våra energikostnader. Vi

kommer inte att sänka värmen den kommande vintern i lägenheterna. Temperaturen i garaget som förra vintern låg på 14-15 grader kommer dock att sänkas vilket ger en mindre besparing på våra fjärrvärmekostnader. I ett lite längre perspektiv kommer vi sannolikt att kunna åstadkomma ytterligare påtagliga energibesparingar genom smärre investeringar i vårt värmesystem.

Vad gäller energibesparingar är det vi alla som med lite ändrat beteende och eftertanke kan påverka både våra egna kostnader och våra gemensamma kostnader. Längre fram i detta Lojonytt finner ni lite att tänka på inför vintern.

För den gemensamma elen är tvättstugan en stor elförbrukare. Alla som nyttjar tvättstugan behöver tänka på att köra fulla maskiner och fulla torktumlare. Att tvätta halvfulla maskiner är inte bra för varken miljön eller föreningens gemensamma ekonomi. Ett normalt tvättpass kostar föreningen 40-60 kronor enbart i rena elkostnader.

Använder man torkskåp och varmmangel ökar kostnaderna snabbt. Vi tackar för att ni hjälper till genom att tänka efter innan ni tvättar. En smula planering kan spara mycket el!

Portarna till trapphusen ska aldrig stå öppna, det släpper ut dyr värme.

Alla kan följa sin egen elförbrukning genom att enkelt skapa ett konto på Ellevios hemsida eller hos sin elhandelsleverantör.

Vi kommer självklart att återkomma med information om hur dessa dyrtider påverkar våra gemensamma kostnader och därmed våra avgifter i ett längre perspektiv samt om det sker drastiska förändringar av föreningens ekonomi beroende på omvärldshändelser.

Nya cykelplatser under tak

Som tidigare behandlats på stämman 2021 kommer det ytterligare cykelplatser under tak på två ställen i området. Mellan Lojov 45 och 50 och utanför Lojov 69. De cykelställ under tak som tidigare etablerats är väl utnyttjade.

Avgiftshöjning från 1:a januari

Avgifterna höjs med 3 % från 2023-01-01. Höjningen har varit aviserad och planerad sedan 2021.

Ta bort allt som står utanför portarna!

Snöröjningssäsongen närmar sig. Det innebär att vi alla måste plocka bort sådant som står utanför våra portar; bord, stolar, krukor, cykelställ och annat för att ge utrymme för snöröjning.

Vad händer i Lojobacken?

Som många av er har noterat lägger vi regelbundet ut den information vi får från Peab (på hemsidan och i appen) så att alla kan läsa om vad som sker de kommande veckorna. Byggandet av den första huskroppen har startat. Vi ser med spänning fram emot hur gestaltningen kommer att te sig i verkligheten.

Vi väntar fortfarande på mer detaljerade ritningar på hur husslänten från oss och ner mot de nya husen ska formas och anläggas. Det är ju inte meningen att det ska vara ett stup eller en rasbrant från vår tomt ner mot nybygget. Såvitt vi förstår löper arbetet i stort sett enligt plan. Det lär dock hinna bli vår 2024 innan vi får några nya grannar.

Trapphusen igen!

Vi påminner igen om att det i trapphusen inte får stå vare sig cyklar, barnvagnar eller annat under trapporna. Det enda som kan ställas i trapphusen är rollatorer. Regeln handlar om brandskydd och framkomlighet för sjuktransporter. Vi ber er att respektera detta.

Prisbarometer

Som en jämförelse över tid har vi med ojämna mellanrum gjort en enkel prisbarometer. Jämförelsen innebär att vi redovisar ett kvadratmeterpris för de 2 senast sålda 2:orna och den senast sålda 3:an.

Det genomsnittliga försäljningspriset per kvadratmeter har varit drygt 49 000 kr vilket är högre än motsvarande föregående år.

Tack alla medlemmar för en lyckad fest!



Styrelsen har fått många uppskattande tack och hälsningar från vår 50-årsfest. Vi som ordnade festen vill tacka alla er som var med. Utan er och utan vår goda grannsämja hade det inte blivit mycket till fest. Vi uppskattar verkligen den återkoppling som många av er givit oss. Vi som ordnade festen hade också en väldigt trevlig eftermiddag och kväll.

Ny lekplats klar

Vi hoppas att ni sett att vi förnyat lekplatsen mellan Lojov 8 (balkongsida) och Lojov 12. Styrelsen har som det tidigare informerats om prioriterat ett underhåll och förnyelse i den yttre miljön. Utöver den ombyggda lekplatsen har arbetet omfattat en genomgång av våra planteringar och ytterligare nya cykelplatser under tak.

Vissa ytterligare arbeten i den yttre miljön (lekplatser och planteringar) kommer att genomföras de kommande åren. Takten får bestämmas i det budgetarbete som stundar för 2023 och framåt.

Björkar behöver tas bort

Två äldre björkar bakom Lojov 15, på skogssidan av vägen, behöver tas ned. Det finns sedan många år ett policybeslut om att större träd som tas ner ska ersättas med nya träd, så kommer också att ske när björkarna tagits bort.

Höjt pris på elbilsladdningen

Från och med 1/12 kommer priset för att ladda bilen på våra laddplatser att höjas till 3 kronor och 50 öre per kWh. Vi räknar med att detta blir ett bestående normalpris.



Några tips och råd inför vintern!

Energipriserna väntas fortsätta stiga. Det finns också en uppenbar risk för planerade elavbrott om elnätet blir överbelastat i vinter. Rent generellt gäller att elnätet är som hårdast belastat på morgnarna mellan 7 och 10 och på eftermiddagarna och tidig kväll mellan 16 och 19.

Vi kan alla bidra till att minska belastningen genom att i möjligaste mån avstå från att använda disk- och tvättmaskiner under de timmar som belastningen på elnätet är som störst. Detsamma gäller för oss som laddar elbilar och som utnyttjar tvättstugan.

Vi kan alla spara på värme, el och vatten om vi tänker efter och planerar.

Du kan själv följa din/er elförbrukning genom att skapa ett eget konto på Ellevio (elnätsägaren) <https://www.ellevio.se/privat/kundservice/guider/ovrigt/mina-sidor/>

Det här kan vi alla göra för att spara energi:

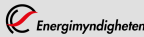
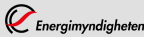
- Byt ut alla lampor/ljuskällor till LED-lampor, använd dimmer
- Ha inte tända lampor i tomma rum
- Stäng av apparater som inte används
- Vänta med att diska i maskin tills diskmaskinen är full
- Vänta med att tvätta i tvättmaskinen tills maskinen är full
- Vid vädring, öppna till exempel balkongdörren eller ett fönster helt under en kortare tid, dra helst ner värmen på det närmaste elementet under tiden.
- Om du/ni ska vara borta längre än ett dygn skruva då gärna ner värmen på era element.
- Duscha kort! – låt inte varmvattnet rinna i onödan.

För dig som använder föreningens tvättstuga.

- Boka gärna pass mitt på dagen eller senare på kvällen
- Tvätta inte oftare än att du kör fulla maskiner. Tvätta fler saker tillsammans.

För dig som laddar el-bil

- Om det går, ladda gärna mitt på dagen eller på kvällstid.

Varje kWh räknas Nu hjälps vi åt att spara el. Varje liten förändring gör skillnad. 	Varje °C räknas Sänk värmen inomhus. Nu hjälps vi åt att spara el. 	Varje  räknas Använd mindre varmvatten. Nu hjälps vi åt att spara el. 	Varje  räknas Tänk efter vad du använder el till. Varje sparad kilowattimme gör skillnad. 
--	---	--	--

(www.energimyndigheten.se)

Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

Lojovägen 44, 181 47 Lidingö, 072-252 36 49 (fastighetsskötare), 070-765 53 24
(styrelsen) info@lojohojden.se
www.lojohojden.se