

LojoNytt

september 2023

Små och Stora Nyheter från Brf Lojohöjden



Ett gott boende kostar

Hej, hoppas att de flesta av er haft en bra sommar. Vi närmar oss hösten och vardagen igen. Min vardag som ordföranden har i sommar till stor del bestått i att se till att vår nya förvaltning ska fungera som tänkt redan från start. Jag inser dock att kunskapsöverföring och att hitta rutiner som fungerar med en extern förvaltare kommer att kräva en del tid och samtal resten av året. Jag känner dock redan nu att förvaltaren SVEFAB är en part vi kan samtala med.

Jag hade nästan glömt bort att rollen som ordförande innebär att i stort sett varje dag fundera över allt från smått till stort om föreningen. Oftast men inte alltid är det ett privilegium att få ägna sina tankar åt att

fundera på hur vi kan göra vårt boende bättre. De senaste veckorna har jag dock ägnat mig åt en del sifferexercis om våra kostnader de kommande åren. Att räkna på vad ett nytt ränteläge kan innebära har inte varit lustfyllt.

Vi har de kommande 2 åren lån om drygt 85 miljoner som ska förhandlas om. Med dagens räntenivå, som tyvärr kan komma att gälla de kommande åren innebär det höjda räntekostnader per år med ca drygt 3 miljoner kronor fram till april 2025. Vi måste tyvärr räkna med att vi 2025 har räntekostnader på drygt 4 miljoner om året i jämförelse med drygt 1 miljon just nu. Vi i styrelsen måste alltså de kommande åren balansera föreningens intäkter och utgifter med motsvarande belopp. Föreningens helt dominerande intäktskälla är medlemmarnas avgifter. Jag vill redan nu förbereda er på att avgifterna de kommande två åren kan höjas med upp till 20% i jämförelse med dagens avgifter.

Min personliga utgångspunkt är att våra avgifter också måste skapa ett utrymme för kommande egenfinansierade investeringar. Jag hoppas att styrelsen med kloka beslut och disciplin kan bidra till att vi kanske kan sänka våra kostnader med ett antal 100 000-tals kronor per år. I bästa fall kan vi räkna med att relativt små investeringar i ny teknik kan sänka våra värmekostnader de kommande åren med betydande belopp.

En drivkraft för att jag acceptera ordförandeskapet vid senaste stämman var att jag vill att vi ska fortsätta vårda och utveckla det som gör att boende på Lojo är ett gott och unikt boende. Visst kan vi spara på allt från styrelsens arvoden, skötseln av trädgård till att snåla på inköp av smått och stort. Vi kan avstå från underhåll och investeringar. För mig handlar dock hela tänket om vår ekonomi om vad vi vill med vårt område. Jag kommer alltid att som ordförande att ha trivsel, trygghet och långsiktighet för ögonen snarare än kortsiktiga besparing för att få ihop en snygg budget.

Jag får, liksom alla, anpassa mig till verkligheten. Min dröm om en pool, lite udda träd och ett gemensamt växthus får anstå ytterligare några år gissar jag.

Vi ses snart på ett medlemsmöte tidigt i höst, ni får väldigt gärna framföra era idéer om både besparingar och vettiga investeringar då. Jag lovar dock inte mer än att jag alltid är beredda att lyssna.

Med varma sensommarhälsningar från er ordförande Torgny Sköldborg

Aktuellt!

Avdelning ordning och reda

Prylar och annat i korridoren på garagevinden och i våra källare måste tas bort.

Av brandsäkerhetsskäl måste ni som ställt ut prylar i korridoren på garagevinden omedelbart ta bort dessa. Föreningen kommer annars att ta hand om och kassera det som står där.

Ert ansvar är att ta bort prylarna nu. Även i våra källargångar står det ibland privata grejer även dessa måste bort utan dröjsmål!

Växtlighet på balkongsidorna (utdrag ur våra ordningsregler)

"Boende på markplanet kan anlägga egna mindre planteringar i anslutning till den egna bostaden (på balkongsidan). Planteringarna måste hållas inom ett avstånd av 120 cm från husväggen. Högre växter får inte stå direkt mot husens och balkongernas trädetaljer, klätterväxter skall ledas att växa mot spaljéer som sätts upp med avstånd till husens väggar och balkongernas träräcken. Klätterväxter får under inga omständigheter växa upp mot grannens balkong. Den som anlägger eller övertar en privat plantering ansvarar för skötseln."

Vi kommer under hösten att låta Lidingö-trädgårdscenter eller Svefab ta bort alla växtlighet utanför balkonger/vardagsrum som inte håller sig inom det angivna måttet 120 cm ut från husväggen. Ni som har buskar/större växter på er balkong sida har ansvar för att hålla dessa klippta inom det angivna avståndet från väggen. Kostnaden för att ta bort vidlyftiga planteringar kan debiteras boende. Enligt lagstiftning och stadgar övertar den som flyttar in i en bostadsrätt ansvaret för planteringar som tidigare bostadsrättshavare anlagt.

Tvättstugan

Vi vet att tvättstugan slukar el. Med de priser vi hade i vintras kostar ett normalt tvättpass (2 maskiner och 1 torktumlare) föreningen och oss alla 50 – 80 kronor. Vi ber er respektera följande:

Tvätta väl fyllda maskiner, vi vill inte se enstaka plagg i våra maskiner.

Tvätta och torka inte på högre värme än nödvändigt.

Boka och planera era tvättpass. Håll era tider i tvättstugan.

Styrelsen kan komma att utreda om föreningen ska ta betalt av de som använder tvättstugan.

Grejer i trapphus

Alla cyklar, barnvagnar och annat behöver flyttas bort från våra trapphus. Endast rollatorer kan stå där. Var snäll och respektera detta!

Hösten på Lojo

Våra fasader

Just nu pågår arbetet med att bygga upp gavelfasaden på Lojov 18 som har plockats ner. Den nya fasaden kommer att bli en liggande målad träfasad. Tyvärr finns inte längre den typ och storlek av sten som våra tegelfasader har att få tag på. Uppdraget ligger på vår förvaltare SVEFAB.

Vi har ytterligare en gavelfasad som kan behöva säkras och ersättas under hösten.

Styrelsen och SVEFAB kommer under hösten att arbeta fram en underhållsplan för att vi ska kunna säkra våra tegelfasader på sikt. Det finns kända problem med tegelfasader av den typ vi har. Vi räknar dock med att vi med ett långsiktigt underhåll kan hantera problem med rostande infästningar mellan tegel och

bakomliggande vägg. Vi får säkert anledning att återkomma till frågan.

All växtlighet på tegelfasaderna tas bort

Växtlighet på våra tegelfasader kan leda in fukt som sin tur orsakar rostskador på fasadens infästningar mot den bakomliggande väggen. Ett tydligt råd från den statusbesiktning som gjorts av tegelfasaderna är att ta bort växter som växer på fasaderna. Det gäller också växter som växer på väggspaljéer. Styrelsen beklagar detta men anser att vi måste genomföra det för att på sikt inte få ännu större problem med främst våra gavelfasader. Arbetet kommer att ske tidigt i höst.

Styrelsen tar fram en ny långsiktig underhållsplan

SVEFAB och styrelsen kommer under hösten att uppdatera den långsiktiga underhållsplanen. Syftet är främst att vi ska kunna bedriva ett långsiktigt underhåll oavsett ett lite tuffare ekonomiskt läge. Vi vet att ett aktivt underhåll på sikt är ekonomiskt klokt. Att i ett tufft ekonomiskt läge försöka spara genom att eftersätta nödvändigt underhåll bygger upp en underhållsskuld som vi helst inte vill ha.

I samband med det arbetet kommer vi att titta närmare på hur vi kan optimera vårt värmesystem för att om möjligt kunna sänka kostnaderna för uppvärmningen. Om vi kan effektivisera värmesystemet innebär det sänkta kostnader med 100-tusentals kronor/år. Förra året betalade vi mer än 3,5 miljoner kronor för fjärrvärmes, det är vår absolut största enskilda utgiftspost.

Portspaljéer

Vi behöver se över och sannolikt påbörja ett utbyte av våra träspaljéer som står bredvid portarna. Styrelsen kommer noga överväga om underhållsfria spaljeer i metall är ett alternativ

till våra allt rangligare träspaljéer. Vi kommer samtidigt se över de avgränsningar i trä som sitter mot parkeringen.

Besiktningar av badrum

I höst kommer Anticimex att genomföra en besiktning av alla badrum.

Senare i höst kommer det också att genomföras en 2-årsbesiktning av stambytet i den del av området som inte hade den besiktningen förra året.

I båda fallen gäller att det är på ert ansvar att besiktningarna kan ske. Ni måste antingen vara hemma den tid som aviseras eller lämna en märkt nyckel till föreningen.

Ni kommer att aviseras av Anticimex och av Våtrumsteknik. Tyvärr kan inte besiktningarna samordnas tidsmässigt så för halva området blir det två besiktningstillfällen.

Vi kommer att lämna ut en särskild blankett för anmälan av garantifel efter stambytet i början av september.

Styrelsens interna arbete

Med en extern förvaltare kommer styrelsearbetet att förändras. Tanken med den nya ordning vi nu har med SVEFAB som förvaltare är att styrelsen inte ska ägna tid åt att hålla i egna projekt eller upphandla entreprenörer för olika typer av underhållsarbeten. Styrelsen ska inte heller ägna tid åt rena driftsfrågor. Tanken med den nya ordningen är att SVEFAB på månatliga driftsmöten rapporterar om alla vidtagna åtgärder som fastighetsteknikern/förvaltaren arbetar med.

Ett fokus för styrelsearbetet blir att hitta bra rutiner för uppföljning av allt från kostnader för förvaltningen till värmekostnader och kostnader för trädgårdsskötseln.

Ett annat fokus blir den mer långsiktiga planeringen som innefattar allt från ekonomi

till den kanske viktigaste frågan av alla - Hur vi vill att vårt boende ska utvecklas. Hur kan vi öka vår attraktivitet och därmed priserna på våra bostadsrätter.

Styrelsen kommer under hösten att gå igenom förvaltningen och skötseln av våra grönytor. Vår trädgård är för många av oss på Lojo vår främsta tillgång. Det är långt ifrån självklart att det finns en besparingspotential i hur trädgårdsförvaltningen utförs, styrelsen vill dock se om det finns alternativa tankar för den löpande skötseln och den mer långsiktiga inriktningen för trädgårdsskötseln. Vi återkommer med mer om detta senare i höst

Styrelsen måste också hitta arbetsformer som gör att uppdraget i allmänhet känns mer tilltalande för fler medlemmar och att också uppdraget som ordförande kan kombineras med ett vanligt arbete.

När budgeten för 2024 och 2025 är klar i mitten av hösten kommer ni att informeras om avgifterna de kommande åren. Vi räknar med att vi i november kommer med ett nytt Lojonytt.

Felanmälan

Felanmälan för allt som rör fastighet och boende ska alltid göras direkt till SVEFAB. Ni hittar kontaktuppgifterna på anslag i porten. Vid fel ring alltid 020 544 022 (SVEFABs växel och jour kvällar och helger).

Fastighetsteknikern Micke Björklund finns i området tisdag, torsdag och fredag förmiddag. Vill ni prata med Micke personligen träffar ni honom på expeditionen Lojov 44 på tisdagar kl 8.30 – 9.30. Ni når honom på telefon de dagar han är här via telefon 020 544 022.

Medlemsmöte den 17 september i lokalen Lojovägen 44

Alla boende är välkomna på ett öppet medlemsmöte kl 15.30 söndag den 17 september. Vi bjuder på kaffe med dopp, aktuell information och ger er tillfälle att ställa era frågor om stort och smått.

Glöm inte att ni alltid är välkomna med frågor och synpunkter via e-post info@lojohojden.se eller vid besök i styrelserummet, säkrast tisdagar mellan kl 8 – 10 eller torsdagar mellan kl 16 – 18. Om dörren till styrelserummet är öppen är ni alltid välkomna in.



Bostadsrättsföreningen Lojohöjden

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