



Brf. Nio Längor

Till: Alla medlemmar i bostadsrättsföreningen Nio Längor
Från: Styrelsen i Brf. Nio Längor/Astrid Eklund
Box 3083, 161 03 BROMMA (Org.nr 769601-5226)
Hemsidan: niolangor.bostadsratterna.se
Kontakt med styrelsen: brfniolangor@outlook.com
Datum: 2022-12-00 (nr 6/2022)

Hej alla gamla och nya medlemmar!

Snart är det jul och ett nytt spännande år står för dörren. Här lämnas en kort sammanfattning av vad som skett under året i vår förening och vad som planeras för nästa år.

Ekonomi

Året 2022 har varit ett speciellt år med oro i vår omvärld, hög inflation, kraftigt ökade elpriser och räntehöjningar på bolån. Dessa kostnadsökningar berör oss alla. Som medlem i en bostadsrättsförening delar man också på kostnaderna för bostadsrättsföreningens gemensamma förvaltning och kostnaderna för t.ex. värme, vatten, räntor på föreningens lån, reparationer och underhåll mm. När priserna stiger måste de ökade kostnaderna för bostadsrättsföreningen också hanteras. Samtidigt är det viktigt att våra hus underhålls så att skador undviks och värdet på våra hus inte urholkas. Styrelsen försöker balansera dessa frågor på bästa möjliga sätt. Den 1 oktober 2022 höjdes årsavgiften med 10 procent. Sedan dess har kostnaderna ökat ytterligare. Vi har tagit upp 2 mkr i nya lån för att finansiera delar av det s.k. rörprojektet. Sammanlagt har vi nu 14 mkr i lån. Det är fortfarande en låg belåningsgrad i förhållande till taxeringsvärdet, men vi kommer att få ökade kostnader för bolånen samt för det planerade underhållet. Styrelsen följer mycket omsorgsfullt den ekonomiska utvecklingen i samhället och hur den påverkar föreningens ekonomi. Det kan inte uteslutas att årsavgiften måste höjas under 2023.

Rörprojektet

Under året har styrelsen lagt ner mycket tid och arbete på rörprojektet, ett stort planerat underhållsarbete där varm- och kallvattenledningarna i källargångar och angränsande utrymmen byts. I det arbetet har också ingått asbestsanering då de gamla rören delvis varit asbestisolerade. Vi har en konsult till vår hjälp, men det uppstår alltid en rad frågor under större arbetens gång som styrelsen behövt hanteras. Också medlemmarna har berörts då arbetet emellanåt krävt vattenavstängning och en del andra begränsningar. Arbetet har fortlöpt enligt plan. Det återstår i dagsläget en del mindre arbeten i länga 1-3 som kräver vattenavstängningar där. Dessutom kommer en del gamla rörinstallationer i länga 1, som inte används, att rivas. Det återstår ett större tillägsarbete som kommer att genomföras under våren 2023 då vissa rör under mark kommer att bytas. Vi återkommer med information om det efter helgerna. Det pågår också en injustering av tappvarmvattnet som emellanåt varit för varmt på vissa håll.

Projektet laddstolpar för elbilar/laddhybridbilar

Projektet bedrivs med anledning av stämmans beslut på senaste årsmötet. Som ett led i kartläggningen av intresse mm skickade vi i höstas ut en enkät till alla medlemmar. Tack till alla som svarade på vår enkät! Vi har fått in 47 svar (av 84 möjliga). Av svaren framgår att det finns ett stort intresse och planering för att inneha elbil/laddhybrid, både i närtid och de kommande åren. Styrelsens arbete fortgår nu för att se om, och i så fall hur, vi kan möta önskan att kunna ladda sin bil inom föreningen. Era svar på enkäten utgör en viktig input till detta och det finns från styrelsens sida givetvis många olika delar att ta i beaktande. En sådan fråga är att om nya parkeringsplatser med eller utan laddmöjlighet ska anläggas inom föreningen. Nya parkeringsplatser på föreningens mark kräver alltid bygglov. En annan fråga är vilka teoretiska och praktiska möjligheter som finns att anordna en laddstation som flera medlemmar skulle kunna nyttja. Även frågan om att möjliggöra laddning på befintliga motorvärmastolpar utreds. En viktig fråga är också hur kostnaden för att ladda bilen praktiskt skulle kunna anordnas. Det är många frågor att ta ställning till innan beslut fattas.

Planerat underhåll 2023

Styrelsen har nyligen, efter nogsamma överväganden, beslutat vilka underhållsåtgärder som ska vidtas under 2023. Vi planerar för ett par stambyten i badrum, att byta vissa delar av rören under mark, att kontrollera ventilationen i radhusen, samt att gå igenom yttertaken, hängränorna och stuprören. Ytterligare lån kan behöva tas. Om investering ska ske av laddstolpar måste även det finansieras.

Snöröjning och sandning

Även denna vintersäsong kommer snöröjning och sandning av gångvägarna att ske maskinellt. Men var och en måste själv skotta och sanda runt den egna entrén. När det gäller källartrapporna och trappbassängen ansvarar medlemmarna i respektive länga för att dessa hålls rena från löv, snö och skräp för att undvika halka och stopp i brunnen. Om det inte redan finns en överenskommelse för hur detta hanteras i er länga, skulle den längoansvarige kunna ta initiativ till hur detta ska organiseras bäst i er länga.

Släng skräp i källare

I samband mer rörprojektet har vi upptäckt att det i vissa källargångar och tillhörande utrymmen finns gott om gamla kartonger och annat skräp. Inte så vackert men framför allt finns risk att det drar till sig fukt och ohyra! Det är därför bra om t.ex. varje länga kan hjälpas åt att tömma och slänga, för allas trevnad och välmående.

Tack Gröna gruppen och längoansvariga

Styrelsen vill tacka Gröna gruppen för det värdefulla arbetet som ni gör i samband med trädgårdsdagarna vår och höst! Ett stort tack också till familjen Evestedt som ordnade med korven i höstas! Ett tack också till alla nio längoansvariga (det finns en per radhuslänga) som fungerar som en länk mellan styrelsen och medlemmarna då det t.ex. finns behov av information för vidare spridning till medlemmarna i resp. länga. Och stort tack till längoansvarige i länga 8, Kjell Andersson, för att du även i år ordnade så att marschaller lyste upp våra gångvägar Luciamorgonen!

Årsstämman och vårens trädgårdsdag

Årsstämman äger rum onsdagen den 24 maj 2023 på Ljunglöfska slottet.

Vårens trädgårdsdag äger rum i mitten av maj eller något senare. Vi återkommer om datum.

Brandsäkerhet

- Levande ljus är vackert, men glöm aldrig att släcka dem!
- Se till att ni har fungerande brandvarnare!
- Viktigt att hålla källargångarna helt fria från möbler, sommardäck, mattor, kartonger och annat!

God jul och Gott Nytt år önskas er alla från styrelsen!



STYRELSEN

<u>Namn</u>	<u>Roll</u>	<u>Telefon</u>	<u>E-post</u>	<u>Adress</u>
Astrid Eklund	ordförande	070-5700039	Se ovan	Holbergsgatan 193
Elinda Blixt	Kassör			Holbergsgatan 194
Jonas Norén	sekreterare			Björnsonsgatan 141
Markus Lagerwall	Ledamot			Björnsonsgatan 135
Lotta Benjamin	ledamot			Björnsonsgatan 63
Erik Mirstam	ledamot			Holbergsgatan 190
Johan Anderberg	suppleant			Holbergsgatan 177
Kjell Andersson	suppleant			Björnsonsgatan 139
Dennis Peyron	suppleant			Holbergsgatan 191
Mattias Göthberg	suppleant			Holbergsgatan 171