



Hej alla boende i BRF Vinterviken!

Här kommer nyhetsbrevet hösten 2023.

## Styrelsen

På extrastämman i början av månaden valdes Mazin Tais (port 132) in som suppleant till styrelsen på två år. Mazin kommer hjälpa till med vårt arbete och kan hoppa in vid behov om en ordinarie ledamot inte är tillgänglig. Välkommen!

Vi vill också ge en påminnelse om att styrelsen huvudsakligen hanterar ärenden via e-post på [brfvinterviken@gmail.com](mailto:brfvinterviken@gmail.com). Detta säkerställer att rätt person får hantera ärendet och att inget ramlar mellan stolarna.

## Nya hantlar i gymmet!

Efter beslutet på årsstämman i våras så har vi nu ersatt de trasiga hantlarna i gymmet. Så nu finns alla förutsättningar att komma i form inför "beach 2024"!

## Gästlägenheten renoverad

Gästlägenheten är färdigrenoverad och flera av er har kanske redan låtit era gäster bo över där. Tack alla som var med och bidrog och hoppas alla blir nöjda med resultatet! Särskilt tack till Hanna Björk som drev projektet.

Vid städning av lägenheten så ber vi er att påpeka för gästerna att inte moppa med för mycket vatten. Golvsliparna konstaterade att parketten har fuktskadats efter att folk använt för mycket vatten vid mopning. I badrumsskåpen finns nytt påfyllt städmaterial. Vi ansvarar alla för att hålla den fräsch och lämna den till nästa gäst i det skick man själv hade önskat få den i.

## **Brandsäkerhet - trapphusen ska hållas fria!**

Trots lappar och tidigare uppmaningar finns det fortfarande mycket föremål, som cyklar, barnvagnar etc i trapphusen.

Detta är allvarligt! Vi har återkommande fått underkänt i fastighetens systematiska brandskyddsarbete. Varje gång faller det på ett enda område, våra gemensamhetsytor, särskilt trapphusen. Detta är en allvarlig brist som vi tillsammans måste åtgärda.

Att hålla trapphus och källargångar fria från föremål är inte bara avgörande för en snabb och säker evakuering, utan det underlättar även städningen och bidrar till ökad trivsel för alla medlemmar.

Detta är av högsta allvar! Vi uppmanar er att omedelbart ta bort alla era lösa föremål från trapphus och källargångar. Deadline för detta är **sista december!** Efter det ska **ALLT** vara borta.

Vi förstår att detta kan vara en utmaning, men det är **fullkomligt nödvändigt!** Alla har ett ansvar att upprätthålla fastighetens brandsäkerhet. Vi räknar med ert fulla samarbete och att var och en tar sitt ansvar.

## **Avloppstunneln - hur går det?**

Som alla säkert märkt så pågår arbetet med Stockholms nya avloppstunnel rakt under oss just nu. De har nätt och jämnt passerat vårt hus och spränger sig vidare bort från oss för varje dag som går.

Vår värmepump har varit ur drift den senaste tiden för att låta tunnelarbetet passera. Nu i början av december börjar arbetet med att ta den i drift igen. Detta arbete beräknas ta lite mer än en vecka och innebär borrhåll på baksidan av huset. Arbetet ska enligt nuvarande prognos vara klart innan jul. En mer detaljerad plan kommuniceras ut så fort vi vet mer!

## **Ekonomi: Avgiften höjs i linje med förra året**

Från och med den 1 januari 2024 höjs avgiften med 3,3 procent, vilket är samma procentuella höjning som förra året. Detta bör ses som en mycket låg höjning i sammanhanget där bostadsrättsföreningar just nu är mycket hårt pressade ekonomiskt. Energipriserna har varit väldigt höga förra vintern och ingen kan veta om de tar fart igen. Därtill har vi en allmänt hög inflation, men framför allt pressas just nu föreningen av stigande räntekostnader. Det är inte ovanligt med föreningar som tvingats höja avgifterna i intervallet 20-40%. Energikostnaderna är vår största enskilda kostnadspost, men räntekostnaderna är på god väg att snart toppa denna lista. Som bekant så delar vi alla på ca 20 miljoner kr i lån.

## **Styrelsens åtgärder**

Styrelsen jobbar hårt med kostnadsminimerande åtgärder. Ser över avtal och villkor så att vi får ner alla kostnader vi kan och pengarna placeras till fördelaktiga villkor med bra räntor. Våra räntor på lånen har varit bundna på långa löptider vilket är en stor anledning till att vi inte behövt höja avgiften mer. När första lånedelen i den nya höga räntemiljön löpte ur förra året, amorterade vi av 2 miljoner kr för att dämpa de ökade räntekostnaderna. Det motsvarar 8-10 års amorteringar. För att nu hålla avgiftsökningarna låga samtidigt som vi bibehåller ett stabilt kassaflöde (lika mycket pengar in som ut), har vi valt att slopa den årliga amorteringen under en period. Kostnadstrycket kommer att vara stort framöver. Även om räntorna börjar gå ner så kommer delar av våra lån fortfarande att omsättas till högre räntor än de väldigt låga nivåer de var bundna till tidigare.

## **Hur kan jag som boende bidra till en bättre ekonomi?**

Det du som boende och medlem i föreningen kan göra är framför allt att spara på värmen och varmvattnet. Energin står för drygt en fjärdedel av våra kostnader och om vi ser att förbrukningen går ner får vi både en större kassa och kan budgetera för en lägre förbrukning. Det hjälper oss att hålla avgiften lägre än vad den annars hade kunnat vara.

Förra vintern hade vi en energikris. Vi hade inte en särskilt hård vinter, men ändå ökade energiförbrukningen jämfört med året innan när samhället i övrigt minskade förbrukningen med 20 procent. För tillfället går vi temporärt på direktverkande el, vilket var ursprungslösningen när huset byggdes. Som ni har märkt räcker den varmvattenberedaren inte till fullt ut, så vi förbrukar mer varmvatten i våra kranar och duschar än vad de som byggde huset tänkte var normalt.

Med andra ord finns det utrymme för oss alla att spara mer på energin. Det finns hur många tips som helst. Men några konkreta är att ha elementen på lägre effekt i sovrummen och då samtidigt förbättra sömnkvaliteten (till kanske ett läge mellan 2-3). Reser man bort en period kan man också sänka värmen. Ta hellre en dusch än ett bad och fyll disk- och tvättmaskiner ordentligt.

## **Utredning av gruppavtal för bredband**

Som del i arbetet med att försöka parera den ekonomiska utvecklingen så håller styrelsen på att utreda alternativ för gruppavtal för bredband via fiber. Detta skulle kunna vara ett sätt för hushållen att få ner sina kostnader för bredband om vi får en bra deal. Mer om detta så snart vi fått mer info.

Hälsningar styrelsen