

Medlemsinfo mars 2024

- **Nya medlemmar**
Den senaste månaden har vi nya grannar i tre bostäder och hälsar er alla hjärtligt välkomna till gemenskapen.
- **Trivsel- och fixardag söndag 5 maj kl 11- ca kl 14**
Denna dag hjälps vi åt med diverse uppgifter och mindre projekt på vårt område, allt efter de resurser som finns bland deltagarna. Här finns möjlighet att träffa styrelsen och ställa frågor etc. Vi avslutar med korb och fika som vanligt. Inbjudan kommer under april
- **Dörrunderhållet den 3 april** gick enkelt och smidigt. Tack alla som lämnat nycklar eller stannat hemma. Vi kunde konstatera att det var rätt många i tvåvåningshusen som behövde få sin dörr justerad men i tvåvåningshusen var det inga egentliga saker att åtgärda. I hus F var justeringsredskapen tyvärr lite slitna och svårt att justera några dörrar så vi får ta ställning till om vi behöver åtgärda mer eller om vi nöjer oss med det som ändå gick att göra. OBS – sopa undan grus som ligger vid tröskeln, det kan annars orsaka problem på sikt.
- **Klotter och fimpar i trapphus K**
Vi bor i ett mycket lugnt och fint område men tyvärr hade trapphus K besök av obehöriga kvällen eller natten mellan 2-3 april. Fimpar och klotter samt kraftig röklukt nästa dag var tråkigt att se och ta hand om. Vi har inte haft några som helst problem sen föreningen startade förutom ett par stulna cyklar det första året i föreningen (vad vi känner till i alla fall) så vi uppmanar alla hålla ögon och öron öppna och reagera på om något verkar fel.
- **Byte av portkod**
Det var redan planerat ett kodbyte i tvåvåningshusens portar men nu skyndar vi på detta med anledning av förra punkten. Info mailas ut så snart det är aktuellt.
- **Stämman kommer att genomföras den 12 juni i Tyrstugan.**
Kallelse kommer!
- **Tvåvåningshusens problem med stenplattor**
som reser sig runt stolparna kommer att åtgärdas av Sten&Väg under våren.
- **Ekonomi**
Nyare bostadsrättsföreningar har alla stora utmaningar att hålla nere sina kostnader i dessa tider. Vi som styrelse är satta att sköta föreningens ekonomi på ett hållbart sätt och tog därför beslut om några större avgiftshöjningar under förra och nuvarande år. Tyvärr måste vi avisera ytterligare en höjning för att komma i balans. Läs mer i bifogad bilaga.


Du missar väl inte dina förmåner?

Du som bor i en av Bostadsrätternas medlemsföreningar får tillgång till flera förmåner. Här kommer en kort sammanställning. Besök bostadsratterna.se/medlemskap-formaner för mer information.

Familjejuridisk hjälp
Genom Bostadsrätternas medlemsförmån erbjuder Fenix Family dig 20 minuters kostnadsfri familjejuridisk rådgivning. Dessutom får du upp till 25 procents rabatt på familjejuridiska avtal och tjänster.

Webbinarium om bostadsrätt
En inspelad utbildning på vår webbplats för dig som bor i en bostadsrättsförening men inte sitter styrelsen. Gå in på bostadsratterna.se och sök på "Att bo i bostadsrätt".

Tidningen Din Bostadsrätt
Tidning som distribueras fyra gånger per år till samtliga hushåll i våra medlemsföreningar.



4 | din bostadsrätt | nr 1 2024



Nästa styrelsemöte är planerat till den 3 april och då har vi även besök av Trädgårdsgruppen

Vi önskar er alla en härlig vår

Styrelsen

Bilaga till medlemsinfo
mars 2024

Information gällande avgiftshöjning 1 juli 2024

Som ni alla vet befinner vi oss fortfarande i ett ekonomiskt läge där låneräntorna ännu inte har börjat sjunka samt att vanliga driftskostnader har ökat påtagligt det senaste året. I juni 2024 ska vi skriva om tre fjärdedelar av våra lån och ett par större avtal ska omförhandlas under hösten. Vi utgår från att räntorna har sjunkit något till dess, vilket vi bygger på bankernas prognoser som visar sjunkande räntor under årets andra halva för att hamna på lite mer rimliga nivåer vid årsskiftet 2024 - 2025.

Historik

Föreningens lån var fram till juni 2023 bundna till en betydligt lägre räntesats än i den ursprungliga ekonomiska planen och därför behövdes inga avgiftshöjningar förrän i januari och juli 2023. Trots de höjningarna blev vi tvungna att ta en tredjedel av vårt sparade kapital, det vill säga att vi gick minus under 2023. Inför stämman kommer bokslutet för 2023 att visa resultatet i detalj.

Så här ser det ut förr vår förening nu

Vi har 64 miljoner i lån på hela fastigheten, dvs ca 1 miljon i genomsnitt per lägenhet. Totalt har våra räntesatser ökat kraftigt sedan 2020 då vi hade ca 1%, att jämföra med idag när vi har i genomsnitt ca 4%, alltså fyra gånger så mycket. Och vi betalar idag över 2,5 miljoner i räntor, det är hela 65% av föreningens årliga kostnader.

Vi gick som sagt minus förra året och det kommer vi att göra även 2024. Men att lösa sin ekonomi med hjälp av sparade pengar är något man ska undvika och endast göra mycket kortsiktigt! Sparade medel ska vi ha till framtida underhåll, investeringar och oförutsedda kostnader. När en bostadsrättsförening går minus är det något som även banken tittar på i samband med omskrivning av lån. Och utan en tydlig plan för hur och när vi ska komma i balans har vi betydligt sämre förutsättningar att förhandla. Vi behöver alltså skyndsamt komma i balans.

Styrelsens plan för att komma i balans till 2025

Sänkta låneräntor: Vi har fått signaler om något sänkta räntor från juli 2024 på de lån som ska skrivas om vilket är tre fjärdedelar av hela lånesumman. Den sista delen skrivs om i juni 2025.

Minskade kostnader: Vi ska försöka förhandla ner ett par årliga avtal och vi försöker även, som ni märker, att göra så mycket själva som bara möjligt. Även om sådana insatser oftast bara sparar rätt lite pengar så har det ett signalvärde – Vår förening gör vad vi kan för att hålla nere kostnaderna!

Samarbete med banken: Vi diskuterar just nu med banken om att sänka amorteringar under hösten 2024. Definitivt besked lär vi ha före stämman den 12 juni.

Höjda månadsavgifter: Tyvärr måste vi alltså ännu en gång göra en höjning.

Om bankernas prognoser för räntorna är någorlunda korrekta så hoppas och tror vi att det blir den sista kraftiga höjningen under överskådlig framtid.

Baserat på ovan så genomförs en avgiftshöjning om 15 % gällande från och med 2024-07-01. Vi i styrelsen förstår verkligen att det är en mycket kraftig merkostnad men det finns tyvärr inga andra alternativ. Höjningen kommer att innebära en ökning på 474 - 967 kr per månad beroende på lägenhetstyp.

Här följer några exempel:

Du som bor på 50 kvm får en ökning på 474 kr per månad

Du som bor på 73 kvm får en ökning på 692 kr per månad

och

Du som bor på 102 kvm får en ökning på 967 kr per månad

Med vänliga hälsningar

Styrelsen för Brf Norra Färjestad

Detta utskick delas även ut i brevlådorna. Har du inte fått ditt, var vänlig maila vår styrelsemail på eller lägg en lapp i föreningens brevlåda vid hus A.