

E-post till föreningen: info@bagaregarden.org Hemsidan: www.bagaregarden.org Förvaltning e-post: info@battrebrf.se

Låsbyte källardörrar

-Resterande gamla lås byts ut – endast nya nyckeln kommer bereda tillträde till källarna

För två år sedan bytte vi ut samtliga låscylindrar på de dörrar som leder direkt utifrån och in till föreningen. Här passar inte längre er lägenhetsnyckel utan alla har fått kvittera ut en ny nyckel för att komma in i cykelrum och källarentréer.

Nu har styrelsen beslutat att utöka det låssystemet så att även dörrarna från trapphusen och ner till källarna får samma nyckel. Därmed blir källarna helt oåtkomliga för den som endast har en lägenhetsnyckel att tillgå.

Cylinderbytet kommer utföras löpande och beräknas vara helt klart den söndagen den 3 december.

Varje lägenhet är berättigad till en passande nyckel på föreningens bekostnad, sedan går det bra att kopiera ytterligare ex om ni skulle behöva hos en låssmed, skomakare eller liknade.

Det är endast en handfull lägenheter kvar som ännu inte har kvitterat ut den nya nyckeln. Kom förbi kontoret eller skicka ett SMS till Niclas så får ni en i er brevlåda.



Tidig julklapp

Det blev verkligen en "tidig julklapp" vid senaste el avläsningen vilket Bladet hintade om redan i oktober. I princip samtliga medlemmar fick tillbaka på elen och många dessutom en rejäl slant! Enda undantaget var ett par medlemmar som bött en kortare tid i föreningen varför vi haft en för låg ingående beräkning för deras förbrukning.



Kodbyte – Ny Portkod

Söndagen den 3 december byter föreningen portkod, ny kod är:

XXXX

Vänligen sprid aldrig koden till utomstående, budfirmor, matbud eller liknande – släpp in dessa via porttelefonen i stället.

Alla leverantörer som levererar post och paket har tillgång till egen kod så ni behöver aldrig ange någon portkod även om det efterfrågas vid beställning på internet t ex.

Onödigt spridande av koden medför merarbete för oss då vi behöver byta ut den oftare!

Nyckel torkrum borta

Åter igen har en torkrumsnyckel förkommit, denna gång i femmans tvättstuga. När dessa nycklar försvinner brukar vi avvakta 7–10 dagar och se om den dyker upp igen – ofta har den hamnat i fickan och så hittar man den igen efter någon dag. Dock kom ingen nyckel åter denna gång varför vi nu hängt dit en ny.

Skulle den hittas av någon medlem uppskattas om den kan lämnas in till exp. eller läggas i föreningens brevlåda.

Skulle du själv upptäcka saknad nyckel någon gång, vänligen tag omgående kontakt med den medlem som tvättat passet för dig – det är alltid större chans att få fatt i nyckeln medans ärendet är "så att säga" färskt.

Dessa lappar

Då och då kommer det in meddelanden – lappar – till styrelsen eller exp. om både det ena och andra men lapparna saknar avsändare. Det kan vara allmänt hållet gnäll eller relevanta synpunkter. Dock är det så att utan avsändare = ingen mottagare. Styrelsen hanterar aldrig dessa ärenden utan lapparna slängs omgående. Så vill du din styrelse något? Underteckna ditt meddelande med namn + lgh nr så kan du vara säker på att frågan kommer behandlas på kommande styrelsemöte!

BaksidanBladet

Om månadsavgifter och priset på tid – del 2

Denna text är en fortsättning på BaksidanBladet från förra numret.

I förra numret beskrev jag hur föreningarna nu nästan mangrant tvingas till stora avgiftsökningar till följd av att de helt saknat marginaler samtidigt som vi drabbats av den största kostnadschock Brf upplevt sedan 90-talet. Låt oss se tillbaka 10–15 år för att se hur detta kunnat byggas upp:

För 15 år sedan var 3–4 % en normal låneränta, och föreningarna hade ofta en ekonomi där omkring 10 % av intäkterna gick till räntekostnader varje år. Detta kändes helt okej och det gick att säga: "För medlemmarnas bästa".

En kortare "kris" runt 2008 fick förvisso räntorna att gå över 6 % men denna nivå var så kortvarig – inte ens ett år – så de flesta föreningarna hann inte reagera, vid tid för budgetarbetet på hösten hade räntan redan vänt och var på god väg ner ytterligare.

Sedan följer 12 år av historiskt extrem räntedopning. Visst även nu en kortare topp kring 2012 men i övrigt först 2 % och sedan under 1 %. Övriga kostnader stiger så klart alla dessa år fortfarande men tack vare att räntekostnaderna går ner så mycket i föreningarna så blir det pengar över ändå! De sakta ökande kostnaderna märks helt enkelt inte. Och några pengar till underhåll behövs inte sparas undan – nya lån är nära nog gratis så varför spara och gnetta när man kan låna?

Så kommer andra halvan av 2021 och det börjar sakteliga hända saker. Inflationen ökar och därmed kostnaderna. Föreningarna har nu inga marginaler kvar och årsskiftet 21/22 kommer de första avgiftsökningarna, i många fall tvåsiffrigt. Därefter 2022 med krig i Europa och allt rasar bara fortare. Kostnader och räntor ökar närmast explosionsartat månad för månad och vid årsskiftet 22/23 höjer många föreningar tvåsiffrigt igen. 2023 har verkligen inte bjudit på någon ljusning och 2024 spås den riktiga lågkonjunkturen nu även med stigande arbetslöshet slå till med full kraft. Ändå så kommer fortsatt många föreningar behöva höja även detta årsskifte. Så år 2024 – var är vi då?

Vi kommer troligen ha en normal låneränta kring 5 % under året, föreningarna kommer ha resultaträkningar där 30–50 % av alla intäkter går åt till räntekostnader. "Fortfarande för medlemmarnas bästa?" Eller kanske bankens?

Deppigt? Ja kanske, men det är faktiskt nu som ALLA föreningar kan göra sin bästa affär någonsin!

Brf Bagaregården är inget undantag från ovanstående beskrivning och vi har verkligen historiskt inte varit ett dugg bättre än någon annan. År 2004 satt vi i exakt den sits som många andra föreningar nu gör – med höga månadsavgifter där allt överskott vi lyckades få ihop hela tiden matades vidare till banken i form av räntebetalningar. Men det vi gjorde som skiljer ut oss idag är att när kostnadschocken la sig för oss och det de facto blev lite pengar över – då la vi allt på amorteringar. Och när kostnaderna sjönk ytterligare och stora dopingfesten bjöd upp till dans – vilket fick flera föreningar att sänka sina avgifter – så fortsatte vi envist våra amorteringar i stället för att dansa med. Många bodde överkligt billigt dessa "goda år", vi hade fullt upp med att bygga upp allas vår förmögenhet för att i stället kunna bo billigare idag.

Detta "fönster" för att långsiktigt kunna bygga upp förmögenheten i föreningen kommer troligen kring år 2025 åter öppnas på glänt för föreningarna. Gäller bara att de tar chansen och inte omgående sänker avgifterna i stället...

Stormvindar 20 oktober...

...fällde en av våra ekar i skogskanten. Nedtagning beställdes omgående men tyvärr försenades arbetet och det tog en månad innan vi fick trädet borttaget. Till våren får vi snygga till ytterligare kring fäll platsen.

Dåligt varmvatten

I september upplevde vi några tillfällen med sämre varmvatten. Orsaken var en dålig shunt i undercentralen, HSB meddelar nu att Göteborgs Energi varit här och bytt ut den till en ny.