

BRF TERRÄNGLÖPAREN 9

INFOBREV 2023-03-08



Hej alla!

Nu börjar vi skönja ett slut på renoveringsetapp 1, och mycket annat är också på gång i vår fastighet. Med anledning av detta vill jag dela med mig av allt som händer. Jag har full förståelse av att detta kommer att generera en hel del frågor, varför samtliga medlemmar bjuds in till ett fysiskt infomöte i kyrkan på Hallonbergsplan **torsdagen den 23 mars kl.18,00**.

Representanter från styrelsen och förvaltningen kommer då att vara på plats för att svara på frågor om:

- Ekonomi
- Renoveringen etapp 1, uteplatser, samt aktivitets & föreningslokal
- Garaget
- IMD (individuell mätning, debitering)

Ekonomi

Vi närmar oss ett färdigställande av renoveringens första etapp 1 vilket är gård, garage, ventilation och en del sanering av PCB. Vi arbetar vidare med vattensador och att ha balans i föreningens totala ekonomi.

Trots pandemi, kraftiga prishöjningar och skenande räntor, har vi lyckats parera detta väldigt väl. Styrelsen har arbetat aktivt i syfte att minimera den negativa påverkan dylika saker ger.

För föreningen, är den i särklass största förändringen de skenande räntorna. Räntenivån, som ökat ca: 400% det senaste året påverkar direkt föreningens ekonomi och därmed avgiften. Den 1 januari i år, höjdes avgifterna med 30%, och i denna budget har vi även tagit höjd för ytterligare en mindre räntehöjning. Resultatet av detta, är att föreningen måste konsolidera sig och i möjligaste mån undgå att ta nya lån, varför kommande renoveringar kommer att ske i mindre etapper efter det att respektive etapp blivit finansierad utan ytterligare banklån.

Renoveringen, etapp 1

Renoveringen av garaget och gården mm börjar närma sig sitt slut och besiktningar påbörjas nu i mars och projektet kommer färdigställas under våren. Ekonomiskt så håller vi oss inom vår budgetram, dock har några moment plockats ur entreprenaden och skjutits fram. Dessa är uteplatser, pergolas, samlingslokal samt föreningslokal. Primära anledningen till detta är inte ekonomiska, utan tidsmässiga. Det ligger i föreningens intresse att slutföra etappen snarast i syfte att kunna lägga om bankkreditivet till ett mer fördelaktigt banklån. I syfte att göra detta, måste vår entreprenör, Byggmästargruppen, avsluta entreprenaden snarast. Detta är det primära skälet till dessa exkluderingar. Vad gäller färdigställandet av uteplatserna, är dock planen att dessa skall vara färdiga till sommaren, så även huvuddelen av planerade pergolas. Aktivitets och föreningslokal kommer dock att göras först då vi säkrat finansieringen för detta.

BRF TERRÄNGLÖPAREN 9



Garaget

En Brf är normalt inte momspliktigt. Detta innebär i praktiken att föreningen inte får dra av all den moms som vi betalat för renoveringen. Detta kan dock lösas genom att garaget arrenderas ut till en extern part. Då detta sker, blir denna tjänst momspliktig, vilket innebär att all den moms som utgår för arrendet av garaget, kan kvittas i motsvarande grad mot den moms som föreningen betalar för garaget. Således en mycket bra affär för föreningen! I samband med detta, har styrelsen också beslutat att garageavgiften skall marknadsanpassas! Skälen till detta är flera. Dels blir det väldigt konstigt om vårt garage skall vara betydligt billigare än våra grannars. Det innebär också en stor "risk" att vi får många externa gäster. Konsekvensen av detta, är att alla våra medlemmar som inte nyttjar en garageplats får subventionera dem som gör detta, eventuellt även externa gäster, vilket skulle vara väldigt orättvist.

Föreningen har tecknat ett avtal med Aimo park, där de arrenderar garaget varför de kommer att vara de som administrerar garaget de kommande åren. I syfte att få en smidig övergång, kommer representanter från A-200 att vara involverade i detta arbete i syfte att se till att gamla medlemmar kan få tillbaka "sina" platser etcetera. Målet är att de som har haft plats, skall få en plats nära sin egen port. Planerat startdatum för detta är första maj-2023.

IMD

IMD (Individuell Mätning, Debitering) kommer att som tidigare aviserats att införas. Samtliga el-centraler i våra lägenheter skall bytas ut mot moderna och även förses med mätutrustning för individuell debitering av hushållselen. Med andra ord kommer den "egna" elförbrukningen inte att ingå i avgiften, utan denna kommer att debiteras extra! Elförbrukningen kommer debiteras efter den egna förbrukningen och ingen avgiftssänkning sker i samband med detta. Medlemmarna kommer inte att kunna teckna egna el-avtal, utan föreningen tecknar ett gemensamt avtal för alla. Detta ger oss också en mycket bättre förhandlingsposition då vi är en stor-kund.

Förhoppningen är att med detta kommer el-förbrukningen att reduceras och framför allt kommer debiteringen att bli mer rättvis. Föreningen har tecknat avtal med JB-EL att starta detta arbete snarast. Preliminärt kommer arbetet med detta att vara slutfört till sommaren. Vi vill även påminna om att det är samtliga boendes skyldighet att bereda installatörerna full tillgänglighet till lägenheterna. Om detta inte sker, kan boende debiteras vite, och föreningen kan även begära handräckning från Kronofogdemyndigheten.

Förstår att detta brev genererar en hel del frågor, men ni är hjärtligt välkomna till informationsmötet den 23/3 kl. 18,00. Observera att informationsmötet kommer att handla om dessa frågor och inte "övrigt" då tiden är begränsad!

Väl mött

Ordförande Brf Terränglöparen9

Göran Persson