



Hej alla boende i Brf Lustgården!

Så har då hösten kommit efter en sommar som många tycker att vi borde reklamera och få en ny i stället.

Det som i skrivande stund är mest uppenbart är projektet med att byta ut belysning i garaget. Tanken är att vi med detta byter ut all gammal belysning till energieffektiv LED. Utöver detta kommer garaget inte att, som idag, lysas upp hela tiden utan endast när någon rör sig i garaget. Vidare kommer vi att installera nödbelysning så att det inte blir helt svart i händelse av strömbortfall.

Ekonomi

Detta är en synnerligen aktuell fråga, där man i pressen kan läsa om det ena skräckscenariet efter det andra. Hos oss är det med lite blandade känslor vi kan betrakta situationen.

Efter halvårsskiftet gjorde vi som vanligt ett bokslut för att få en bild över läget. Vi kunde då konstatera att vi i princip följt budget, och det lilla överskott vi budgeterat infriades och det kändes ju bra.

Den som läst årsredovisningen vet att vi har två lån som förfaller i dagarna och som uppgår till cirka 22 Mkr. När vi senast förhandlade dessa och övriga lån var lånemarknaden en annan och vi kunde genomföra relativt tuffa förhandlingar, som resulterade i mycket låga räntesatser. Situationen är nu helt annorlunda och de lån vi nu måste omsätta landar på helt andra räntenivåer. När banken bedömer vår kreditvärdighet, använder de bland annat ett nyckeltal som är lånad kr/m² och i vårt fall uppgår detta tal till 5873 kr/m² och det anses mycket bra.

Om man gör en prognos över våra lånekostnader för de närmaste fem åren blir dock talen lite obekväma. Vi går från dagens låga nivå på 822 tkr till 3 200 tkr per år, då med antagande att räntan blir 4,50%. Därtill behöver man lägga kostnadsutvecklingen för avfall, vatten, fjärrvärme mm. Detta sammantaget gör att vi säkert behöver höja föreningens avgifter på ett sätt vi inte tidigare har varit vana vid.

Allt i avdelningen ekonomi är inte svart, utan vi kan berätta att det elstöd som föreningen har sökt, nu har beviljats av staten. Detta innebär att beräkning nu genomförs för att fördela detta utifrån förbrukad el under den angivna tiden. Stödet kommer att utgå som en reduktion av avgifterna för december.

Tvättstugorna

Tidigare har vi sagt att de kvarvarande tre tvättstugorna skulle renoveras tillsammans med bygget av de nya lägenheterna. Som marknadssituationen nu ser ut kommer det inte att byggas nya lägenheter i närtid. Mot den bakgrunden har styrelsen nu startat arbetet med att projektera tvättstugorna och bygga dem så snart det är möjligt. Svårt att i dagsläget ange någon slutlig tid.

Gällande samtliga sex tvättstugor, finns det en stor irritation hos boende när man ser att lägenhetsinnehavare bokar en tvättid och sedan inte utnyttjar tiden. För de gamla tvättstugorna behöver man ta bort sin nyckeltagg och för de med digital bokning kan man avboka såväl från hemsidan som från appen.



Uthyrningsrummet Adam

Till stor glädje kan konstateras att uthyrningen är stor. Från flera håll har vi tyvärr fått synpunkter på att boende har lämnat rummet utan att genomföra den städning som behövs. Jag vill uppmana alla att ta städningen på allvar och inte slarva i detta avseende.

Soprum utefter Paradisgatan

Helt plötsligt och utan någon kommunikation med oss, sattes det upp byggnadsställningar utefter gatan. Detta innebar att renhållarna inte kunde köra på gångbanan. Den akuta åtgärden för oss blev att vi tvingades stänga våra soprum utefter gatan.

Som om detta inte räckte meddelade Kommunens Kretslopp och Vatten att man nu aldrig mer kommer att köra sopbilar på Paradisgatan. Detta har vi kommunicerat som en risk tidigare, men nu är det ett faktum. Vi arbetar fortsatt med frågan, men man kan redan nu avisera att flera soprum utefter gatan inte längre kommer att kunna användas. Vi återkommer med mer detaljer då frågan är slutligt avgjord.

Nya lägenheter

Som ovan indikerats kommer vi inte att bygga de planerade lägenheterna i närtid, eftersom marknadssituationen för lägenhetsförsäljning är så dålig. Vad vi däremot arbetar med, är att projektera lägenheterna och upprätta bygglovshandlingar samt ansöka om bygglov för dessa. Processen med projektering och bygglov är en ganska tidsödande process och tanken är att vi skall ha alla tillstånd klara då marknadssituationen vänder framöver.

Vid pennan
Ordföranden