

# BRF STAREN 1

## BOENDEINFORMATION – NOVEMBER 2022

---

### Städdagen 15 oktober

Stort tack till alla boende som deltog i höstens städdag 15 oktober. Vårt gemensamma och ideella arbete gör att föreningen sparar en hel del pengar på mindre underhållsarbeten. Ni som av en eller annan anledning inte kunde delta behöver inte misströsta – det kommer fler chanser. Sannolikt redan i vår...

### Sopsortering närmar sig

Som det tidigare informerats om kommer vi i Brf Staren1 fr.o.m. 1 december börja sortera hushållsavfallet. Det innebär att komposterbart matavfall ska läggas i särskilda påsar och deponeras i särskilda sopkärl. Med anledning av detta behöver vi bygga om sopskåpen vid de gula husen eftersom soptunnorna för kompost har en annan storlek än de vi nu har. **Måndag 21 november** kommer därför ett sopnedkast att spärras av vid samtliga sopskåp vid de gula husen för att arbetet ska kunna utföras. Respektera avspärrningen och släng ditt skräp i någon av de två tillgängliga nedkasterna.

### Avgiften för 2023

Föreningens ekonomi påverkas av situationen i samhället där framförallt räntor och energikostnader är starkt påverkande faktorer. **Avgiften för 2023 kommer därför att höjas med 15%** för bostadsrättsinnehavare. Det är en relativt kraftig höjning, men som styrelsen ser det, går det inte att undvika höjningen för att klara rimligt resultat och likviditet. Bakomliggande faktorer till höjningen är bland annat:

- **Räntorna.** Att bedöma räntan för 2023 är svårt. Den räntebana som Riksbanken presenterar för att motverka inflationen är osäker och vi kan sannolikt förvänta oss ytterligare höjningar under 2023. Föreningen har flera lån som har eller har haft villkorsändringar under 2022 och 2023. Från att ha haft räntor på 0,5-

0,65% på flera lån har dessa redan ökat till omkring 2,5% under 2022, d v s fem gånger mer. Under 2023 kommer ytterligare lån att villkorsändras och vi har räknat med en ränta i snitt på 3,3%. Om det räcker är ovisst, men det grundar sig på de samtal vi haft med SBAB och uttalanden som experter siat om framtiden.

- **Energikostnaderna.** Elproblematiken i Sverige är nog inte okänd och påverkar föreningen i hög grad. Föreningen har haft en bundet elavtal om 0,455 kr/kWh (exkl. moms) som upphörde sista maj. Att teckna ett nytt bundet elavtal till rimligt pris är i princip omöjligt. Styrelsen har därför valt att teckna ett så kallat portföljvital som är en mix av bundna och rörliga priser. I vår budget för 2023 har vi kalkylerat med ett pris om 1,80 kr/kWh, d v s fyra gånger mer än de senaste åren. För att få en uppfattning om totalkostnaden så uppskattar vi den el som vi behöver köpa under 2023 till 480.000 kWh. I tillägg till köpt el så har vi våra solceller som producerar ca 12% av vår elförbrukning och nästan lika mycket ytterligare som är överproduktion, som vi säljer till Fortum. Solcellernas bidrag till att minska elkostnaderna är väsentligt.

Energikostnaderna består inte enbart av el utan även nätavgifter. Ellevio som står för elnätet i Stockholm har också höjt sina priser för de olika delarna i sina leveransavtal med mellan 11% och 17%

- **Stockholm Vatten och avfall.** Två andra inte oväsentliga kostnader är vatten och sopor. Kostnaden för en kubikmeter vatten ökar med 25% och kostar nu 11,19 kr. Det kanske inte låter så mycket men med tanke på att vi förbrukar drygt 10.000 kubikmeter (= 10

miljoner liter) så blir det en slant i slutet. Kommunen höjer också avgiften för sophämtning med 18%.

- **Övrigt.** Många avtal som vi har för t ex snöröjning, trädgårdsskötsel, ekonomisk och teknisk förvaltning, leasingavgift för bergvärme m.fl. regleras genom prisjusteringar som följer aktuella KPI -tal med bas i oktober månad varje år. Inte obekant så är inflationen hög för tillfället och speciellt i oktober varför denna typ av avtal ökar våra kostnader.

Vad kan vi göra för att påverka kostnaderna? Räntorna kan vi inte påverka nämnvärt, men energikostnaden är den post som går att påverka. Genom att tänka på uppvärmning och varmvattenförbrukning kan den boende påverka sin egen kostnad. Den boendes besparingar påverkar också föreningens kostnadsutveckling varför det delvis blir dubbel besparing. Genom matavfallssorteringen som inom kort börjar kan vi också minska sopmängden. Idag har vi 15 sopkärl vid de gula husen. Fem av dessa kommer att ersättas av kärl för matavfall och vi behöver bara betala för de tio kvarvarande kärlen. I de grå husen avvaktar vi med att ändra sopkärlen då det annars kräver att vi investerar i nya mindre kärl för icke matavfall.

I övrigt så ser styrelsen över de avtal vi har för att minska kostnaden. Från denna vinter har vi till exempel en ny entreprenör som sköter vinterunderhåll. Beroende på vinterns snömängder och kyla är förhoppningen att detta ska ge oss en bättre kostnadsutveckling.

Några andra kostnadsbesparingar är att vi skjuter vissa underhållsåtgärder framför oss ett eller ett par år tills vi ser vad händer mer räntor och energikostnader. Akuta underhållsåtgärder kommer naturligtvis att göras om det skulle behövas. Våra hus är i och med de grå husens fasadrenovering och gula husens balkongrenovering i mycket god kondition och det bådär gott för framtiden. Sedan finns det ett antal åtgärder som vi skulle vilja göra men som kan vänta då de inte är kritiska. Vad som kommer att göras under 2023 är några avslutande målningsarbeten inom

fasadprojektet som för tillfället inte kan göras på grund av väder och temperatur.

## Priser 2023 för värme, varmvatten och el

De höga energikostnaderna påverkar markant de priser vi har för värme, varmvatten och el (el berör endast några få laddstolpar). Följande priser gäller från och med januari 2023.

	Varmvatten kr/m <sup>3</sup>		Värme kr/ MWh		El kr/kWh	
	2022	2023	2022	2023	2022	2023
Jan	63,82	89	913	1 008	1,83	3,21
Feb	63,82	89	913	1 008	1,83	3,21
Mar	63,82	89	913	1 008	1,83	3,21
Apr	48,58	62	642	706	1,83	3,21
Maj	48,58	62	642	706	1,83	3,21
Jun	48,58	62	0	0	1,83	3,21
Jul	48,58	62	0	0	1,83	3,21
Aug	48,58	62	0	0	1,83	3,21
Sep	48,58	62	642	706	1,83	3,21
Okt	48,58	62	642	706	1,83	3,21
Nov	63,82	89	913	1 008	1,83	3,21
Dec	63,82	89	913	1 008	1,83	3,21

## Brandvarnare

Julen närmar sig och mörkret sänker sig mer och mer. Med det följer levande ljus, adventsstakar och ljusslingor som vi gärna låter brinna så länge vi kan. I de flesta fall kommer vi ihåg att blåsa ut ljus och elektroniken är så säker som vi hoppas på. Trots det händer olyckor och när man som vi bor i radhus finns risken att olyckan inte bara drabbar en själv utan även våra grannar. Därför vill vi uppmana att alla i föreningen att se till att ha minst en fungerande brandvarnare per våningsplan, helst en i varje rum. Tips och hjälp hur man brandskyddar sin bostad på bästa vis finns bl.a. på brandskyddsforeningen.se och msb.se. Ditt försäkringsbolag kan också vara behjälpliga med råd och utrustning.

## God jul och ett Gott nytt år i (våldigt långt) förskott!

