

BRF STAREN 1

BOENDEINFORMATION – SEPTEMBER/OKTOBER 2022

Höstens städdag

Det har blivit dags att göra Staren 1 redo för vintern och höstens städdag äger rum **lördag 15 oktober**. Vi samlas som vanligt vid tvättstugan 10.00. Förutom de vanliga sysslorna har vi några mindre byggprojekt att ta oss an, som att förbereda sopskåpen inför sopsortering (mer om det längre fram) samt att laga staketet mot Rättar Vigs väg vid de gula husen. Efter ett gott dagsverke samlas vi traditionsenligt vid lekplatsen för korv och fika.

Bygga om inne eller ute – vad gäller?

När fasadrenovering nu börjar bli klar är det många av oss som kommer att återbygga eller bygga nytt altangolv. Vi vill därför återigen påminna att det är av yttersta vikt att man följer föreningens riktlinjer i handboken som finns att ladda ned från hemsidan. Vid nybygge krävs också tillstånd från föreningen.

Många till synes enkla och mindre åtgärder man som boende vill göra är faktiskt bygglovspliktiga. Att man ansökt och beviljats bygglov betyder dock inte att det är fritt fram, man behöver även föreningens godkännande. För att förtydliga vad som gäller skickar vi därför med en bilaga som djupare går in på ämnet.

Partytält

Vi vill påminna om att partytält kräver bygglov om de ska stå uppställda en längre tid. Det finns inga bygglov beviljade i föreningen varför tälten måste tas ned efter sommaren. Det innebär att tälten inklusive ställning ska vara borttagna snarast, men senast 30 september.

Ökade kostnader för föreningen

Det ekonomiska läget i har sannolikt inte undgått någon. Föreningen påverkas i hög grad av ökade räntekostnader men framför allt av högre energikostnader. Många entreprenörsavtal, som ekonomisk och teknisk förvaltning, regleras också med indextal varför vi inför 2023 kommer att se ökade kostnader även där på grund av inflationen.

I slutet av 2022 och under 2023 ska villkorsändringar ske för lån om 55 mkr. Dessa lån kommer att öka kostnaderna enligt dagens ränteläge med minst 2%. Om Riksbanken höjer styrräntan ytterligare kommer också våra kostnader att öka än mer.

När det gäller energi så köper föreningen ca 540 MWh el om året. Fram till halvårsskiftet köpte föreningen el på ett treårsavtal och betalade 45,5 öre/kWh plus moms. På grund av den nu rådande energikrisen går det inte att teckna elavtal med rimligt fast pris. Föreningen har därför ett nytt avtal med en mix av fast och rörligt pris. Vi kan dock redan nu se att kostnaden för våra inköp av el ökat med ca 150 %, och det verkar inte bli billigare. Vad staten gör för att lindra kostnaderna för elkonsumenterna vet vi ännu inte, men det blir sannolikt inte några dramatiska kostnadsminskningar över tid.

Kostnadsökningarna påverkar föreningens ekonomi i hög grad. Vad kan vi göra för att minska påverkan? Framför allt måste vi minska våra andra kostnader genom att t ex inte utföra vissa underhålls- och reparationsarbeten och köpa in färre tjänster från entreprenörer. Detta hjälper dock bara en bit på vägen och föreningen kommer att behöva höja avgiften från 2023, liksom priset på värme och varmvatten. Vi undersöker också möjligheten att sänka inomhustemperaturen för att spara energi. Att

sänka temperaturen med en grad ger ca 5% besparing på energiförbrukningen. Sedan får vi hoppas på en mild vinter som hjälper oss.

Vad kan vi göra som boende? Föreningens räntekostnader kan vi inte påverka men energiförbrukningen är möjlig. Genom att använda varmvatten med förstånd och undvika att släppa in onödigt kyla kan man påverka både sin egen kostnad och föreningens.

Brf Staren 1 har genom åren investerat i ett antal energibesparande åtgärder som el- och fönsterrenovering, tilläggsisolering av vindar, bergvärme och solpaneler samt IMD. Dessa investeringar har gjort att vi minskat vår energiförbrukning med 20-25% sedan vi tog över husen från Stockholms hem.

Inom kort påbörjas budgetarbetet för 2023. Detta ska vara klart i slutet av november och då vet vi mer exakt hur kostnaderna påverkar oss och hur vi behöver justera avgifterna samt värme- och varmvattenpriserna. Men som du läser ovan så blir det flera hundralappar som behövs till föreningens kassa för att vi ska klara likviditet och skäligt resultat.

Var uppmärksam!

Tråkigt nog har föreningen drabbats av inbrottsförsök i förråd och några mindre stölder under den senaste tiden. Boende har också sett personer som rört sig bland våra hus på ett misstänkt sätt. Tyvärr är det näst intill omöjligt att helt skydda sig från den här typen av vardagsbrottslighet men om vi hjälps åt och är uppmärksamma har vi kommit en bit på vägen. Se även till att ha godkända lås på förråden och cyklar som parkeras utomhus.

Sopsortering

Från 1 januari 2023 blir det i Stockholms kommun obligatoriskt att samla in matavfall separat. Detta gäller redan i många andra kommuner runt om i landet och för restauranger i vår stad och nu har turen kommit till hushåll och övriga verksamheter. För Brf Staren 1 innebär det att sopskåpen

byggs om för att rymma en separat behållare för matavfall. Detta arbete genomförs under städdagen 15 oktober. För oss boende innebär det att vi sorterar matavfall i separata påsar och ansvarar för att det läggs i rätt soptunna. Påsar tillhandahålls av Stockholm vatten och avfall via föreningen och det kommer att iordningställas plats i tvättstugan där man kan hämta avfallspåsarna.

Reglerna är obligatoriska från 1 januari 2023 men för att erbjuda en intrimningsperiod kommer vi från **1 december** i år kunna sortera vårt matavfall.

Mer information från Stockholm vatten och avfall kommer hem till oss boende under hösten.

Kommande styrelsemöten

Styrelsen sammanträder ytterligare tre gånger under 2022 – 10 oktober, 7 november och 30 november. I samband med detta går det att boka tid för möte på info@staren1.se. Har man andra frågor ställer man dessa till samma adress.

Väl mött på städdagen 15 oktober!