Brf Diagonalen
Informationsbrev september 2022

Information om entreprenad och avgiftshöjning

Innehållsförteckning

Styrelsen informerar 3
Entreprenadens utformning 3
Projektkostnad och belåning 3
Avgiftshöjning 4
Ordföranden har ordet 4
Appendix 5
Läs föreningsstadgarna, ditt ansvar 5
Kontakt 5

Styrelsen informerar

Hej

Vi informerar härmed att styrelsen beslutat om totalentreprenad. Projektledning kommer fortsatt ske med hjälp av Jimmy Eriksson från SBC. Entreprenaden innefattar byte av tak samt renovering av takterassen, dränering av grunden vid husets norra samt östra gavel och utbyte av samtliga fönster och balkongdörrar i huset till en modern treglaslösning.

För dig som är nyinflyttad eller inte tagit del av den information som presenterats under tidigare föreningsmöten så vidtar föreningen dessa åtgärder på grund av att den tekniska livslängden är uppnådd. Vid besiktningar har skador uppmätts och det anses föreligga risk för större skador i huskonstruktionen om inte åtgärder vidtas.

Entreprenadens utformning

Kontrakt med entreprenör planeras att tecknas under vecka 37 (samma vecka detta brev publiceras).

En detaljerad tidplan skall tas fram av entreprenören i samband med kontraktssignering men vi kan ge följande ungefärliga hållpunkter från SBC:

- Då det uppmätts höga fuktvärden i ett innertak kommer takbytet prioriteras och påbörjas så snart som möjligt.
- Dräneringen av grunden beräknas påbörjas under kvartal 4.
- Efter kontraktssignering kommer entreprenören lägga order på fönster vilka beräknas levereras under kvartal 1 2023. Därefter vidtar byte.

Under projektets gång kommer styrelsen kallas till byggmöten varannan vecka med entreprenör och projektledare. Vi kommer i möjligaste mån informera er i föreningen löpande men formatet för det behöver arbetas fram tillsammans med SBC.

Gymmet i källaren (skyddsrummet) kommer nyttjas av entreprenören och stängas av för boende. Låskolvarna där kommer bytas ut av entreprenören. Gymutrustning kommer om så behövs flyttas in i förrådsutrymmet. Ni som har personliga ägodelar i gymmet eller i det angränsande inre förrådsutrymmet ombeds därför flytta dem inom de närmaste veckorna då ni inte kommer ha tillgång till dem under projektet.

Under entreprenaden kommer anläggningsmaskiner behöva komma fram till huset och det kommer förmodligen bibringa en del buller för boende. Vi kommer under vecka 37 inleda dialog med berörd grannfastighet.

Avseende fönsterbyte så tror projektledaren att entreprenören kommer vilja få access till ett våningsplan åt gången och förmodligen jobbar sig uppifrån och ned i huset. Detta är ännu inte bestämt så annan information kan följa när det arbetet närmar sig. I respektive lägenhet kommer fönster lyftas ut och, såvida boende inte vill behålla dem, fraktas iväg. Karmar kommer sågas ned och ersättas med nytt trä.

Projektkostnad och belåning

Projektet innehåller stor osäkerhet i och med att grundens skick inte kan synas förrän den har grävts fram. Styrelsen har budgeterat 26 Mkr för projektet. Detta innefattar en post för ändrings- och tilläggsarbeten. Det finns dock alltid en risk för att kostnader ökar oförutsett men vi tror i samråd med SBC och referensprojekt att projektet inte skall överskrida 30 Mkr.

Föreningen finansierar hela projektet med ökad belåning. Då entreprenören får betalt efter prestation så kommer föreningen behöva öka belåningen i takt med att projektet framskrider. På så sätt vill vi i styrelsen minimera räntekostnaden så långt som möjligt. Vi har inlett en dialog med vår bank men kommer inte teckna lån förrän vi har signerat med entreprenören.

Avgiftshöjning

Såsom informerades i förra informationsbrevet så står föreningen inför en stor finansiell utmaning.

Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 30% gällande från och med 1 oktober 2022.

Orsakerna är:

- Projekt husrenovering budgeteras till 26 Mkr vilket finansieras med lån. Föreningen kommer därför få ökade ränte- och amorteringskostnader.
- Ränteläget i Sverige har varit väldigt fördelaktigt senaste åren men på grund av oron i världen så ser vi ökade räntor. Föreningen har lån som förfaller under detta år och vi kan förvänta oss ökade räntekostnader för dem.
- Föreningens kassa har stadigt minskat de senaste åren och är för liten sedd till föreningens storlek. Kassan behöver stärkas för att ge oss säkerhet och tryggad betalningsförmåga.
- Stigande energipriser: Förra vintern sköt elpriserna i väg och vi räknar med fortsatt hög nivå.
- Ekonomiska planen pekar på flera kostsamma insatser, exempelvis renovering av balkonger och fasad under kommande år. För att kunna genomföra dessa åtgärder behöver föreningen börja spara

Aviseringen för kvartal 4 har redan gått ut till er medlemmar. Här är vi bundna till SBC:S rutiner. Om de inte kan skicka ut nya avier för kvartal 4 så kommer hela avgiftshöjningen debiteras retroaktivt i utskicket för kvartal 1 2023.

Ordföranden har ordet

Jag vill avsluta detta brev med lite personliga reflektioner. Vi ger oss nu in i ett stort projekt som påverkar vårt boende under en lång tid. Utkomsten av det tror jag blir mycket bra. Istället för att som idag stå med ett slitet hus med många osäkerheter så hoppas jag att vi om ett år kan se ett hus med dokumenterade grund- och takjobb utförda enligt dagens byggstandard samt lägenheter med täta och moderna fönster i nyskick. Det kommer vara dagar när det bullrar och humöret är lågt, men det kommer också en dag när projektet är klart och vi kan se tillbaka på det hela med glädje. Jag hoppas ni alla delar den visionen med mig och kan se slutmålet.

Avgiftshöjningar är inte det roligaste ämnet i livet, det skall jag villigt erkänna. För en del kanske den aviserade höjningen inte är något problem, för andra kan det ha stor påverkan på privatekonomin. Det skall inte jag värdera. Men för föreningens existens är det viktigt att anpassa intäkterna efter kostnaderna. Det är också viktigt att föreningen fortsätter höja avgifterna löpande varje år för att samla pengar till framtida projekt. På så sätt kan vi bibehålla en god boendemiljö med en stark och attraktiv förening.

Med vänliga hälsningar

Styrelsen Brf Diagonalen

Magnus, Ingemar, Erik

Appendix

Detta informationsbrev mejlas ut till samtliga medlemmar som angett e-postadress samt att det anslås i entrén och tvättstugan.

Läs föreningsstadgarna, ditt ansvar

Vi utgår från föreningsstadgarna för att fullfölja vårt uppdrag. Det är även viktigt att du som medlem känner till och följer innehållet i stadgarna. Därför rekommenderar vi er att läsa dem. Du hittar dem i appen ”Vår Brf”som tillhandahålls av vår förvaltare SBC:

Vår Brf > Logga in > Boende > Min förening > Dokument om föreningen > Stadgar

En vanlig fråga till bostadsrättsföreningsstyrelser är vad föreningen respektive **du som bostadsrättsinnehavare ansvarar** för. **Läs med fördel §35-§48** där detta besvaras innan du kontaktar styrelsen.

Kontakt

För att komma i kontakt med styrelsen så skall främst följande e-postadress användas:

---

brfdiagonalen@gmail.com

Det är av yttersta vikt att du använder e-postadressen så samtliga ledamöter ser de frågor eller problem som kommer in. Det är även ett sätt att respektera privatlivet för de enskilda ledamöterna och inte kontakta dem direkt.

Man kan även lägga skriftliga frågor och förslag i föreningens brevinkast till vänster om hissarna på bottenvåningen.