



Hej alla grannar och medlemmar

Här nedan följer information från styrelsen. Vilka vi är finns anslaget i samtliga trapphus, samt på vår hemsida.

<https://www.brftornet1.se/om-foreningen/>

### **Byte av portkoder**

Portkoderna för entrédörrar och garageport byts ut nu i dagarna. Se i tidigare separat mail om när bytet sker samt vad de nya koderna är.

### **Rensning avlopp**

För att motverka stopp i våra avloppsrör är en rekommendation att med jämna mellanrum öppna upp och tömma vattenlåsen på smuts som samlas där. Bland annat kan där samlas mycket fett om du ofta spolar ner fett i avloppet eller diskar kärl i diskmaskinen som innehåller mycket fett. Därför – torka av överflödigt fett (framför allt från stekpannan) med hushållspapper, som du sedan kan lägga i organiska sopor.

### **OVK**

Bravidas arbete med fläktarna är i slutfasen. När allt är helt klart kommer protokoll från genomförd OVK att kommuniceras ut.

### **Trivselpåminnelse**

En vänlig påminnelse om att respektera varandra i och omkring föreningens områden. Störande moment och aktiviteter som inkommit till styrelsen är bland annat röklukt och höga ljudvolym på kvällar och nätter.

Gå gärna i väg en bit från byggnaden för att röka, för att inte riskera att röklukt tar sig in till grannarnas lägenheter. Tänk även på att inte spela hög musik eller slänga t.ex. glas i soprummet allt för sent. Dessa ljud kan upplevas som störande för de som bor nära soprummet.

### **Varmvatten**

Styrelsen har beslutat att fr o m 1 november höja priset för varmvatten från 42,9 kr/kbm till 72 kr/kbm (båda priserna inklusive moms). Detta är en ganska kraftig höjning, som motiveras av en under flera år höjd kostnad för vår fjärrvärmeleverans.

Vi förbrukar strax under 2.000 kbm varmvatten per år i föreningen och prishöjningen motsvarar i genomsnitt ca 100 kr per månad och hushåll.

## **Ekonomi**

### Omförhandling av våra lån

Fr o m november har vi lagt föreningens lån. Som bekant låg alla våra lån (totalt ca 34 MSEK) tidigare på rörlig ränta sedan i våras, vilket har resulterat i en relativt hög räntekostnad under en stor del av året.

Under oktober gjorde vi en upphandling och vände oss till samtliga de stora aktörerna på marknaden. Efter flertalet förhandlings-omgångar valde vi att stanna kvar hos Handelsbanken, då de erbjöd det lägsta priset.

Vi har nu fördelat våra lån på 1, 2 respektive 3 år, vilket ger oss både en rimlig och förutsägbar kostnadsnivå. Även om detta resulterar i lägre räntekostnader skall det understrykas att den nya räntekostnaden ligger minst 500.000 kronor / år över den nivå vi hade för ett par år sedan.

### **Budgetarbetet**

Styrelsen jobbar nu för fullt med budgeten för 2025. Vi har en utmaning i ökade kostnader, framför allt för räntor (jämfört med 2023), fjärrvärme och vatten. I nuläget kan det inte uteslutas att vi kan komma att höja avgifterna, men detta får vi återkomma om efter att vi skärskådat alla kostnader. Vi måste också väga in årets resultat (-460.000 kr enligt budget) i beslutet om avgifterna nästa år.

I bild ser ni en benchmark som visar hur övriga tornet-föreningars nyckeltal senaste året sett ut, vilket ger en överskådlig bild över hur vi ligger till i förhållande till varandra.

| <b>Benchmark Tornet 1-5</b> |          |          |           |           |   |
|-----------------------------|----------|----------|-----------|-----------|---|
| 2023                        | T1       | T2       | T4        | T5        |   |
| Arsavgift/m2 brf            | 719      | 754      | 770 (1)   | 700 (2)   | 500-800 vanlig siffra. Över 1000 är varning |
| Skuldsättning/m2 brf        | 7659     | 8211     | 7194      | 7625      | Under 8000 är OK                            |
| Energikostnad/m2            | 191      | 198      | 123       | 160       | Upp mot 200 är normal siffra                |
| Räntekänslighet             | 10,7     | 11,0     | 9,3       | 13,7      | Upp till 5% är bra, över 10% varning        |
| Sparande (snitt 3 år) kr/m2 | 213      | 185      | 195       | 212       | Över 200 bra, under 120 varning             |
| Garageplats                 | 850/1000 | 800/1100 | 1000/1250 | 1000/1250 |   |

1) Höjt i år med 8,5%  
2) Höjt i år med 9%

### **Brandvarnare**

Till sist kommer även denna månad en påminnelse om att se över så era brandvarnare fungerar. I och med att dagarna blir allt mörkare och levande ljus används i större utsträckning för mysigare tillvaro är brandvarnarna en väldigt billig försäkring.

Vid frågor eller input som berör styrelsen uppmuntrar vi till att kontakta oss på styrelsemejl: [styrelsen@brftornet1.se](mailto:styrelsen@brftornet1.se), så skall vi försöka hjälpa utifrån bästa förmåga.

Med vänlig hälsning

Styrelsen Brf Tornet 1