

Jakob i Centrum

Nummer 1, 24 mars 2024. Redaktör: Mart Dahlström, JiC@brfjakob.se



Innehåll

Ordföranden har ordet
Inbjudan till grekisk soppafton
Byte av ekonomisk förvaltare
IMD, Individuell Mätning och Debitering
Status, ombyggnad av hyreslokaler
Extra föreningsstämma 14 maj
Höjningen av årsavgiften
Inkomna klagomål om störning nattetid
Vem har ansvar för reparation och underhåll i lägenheten?
Alla lokaler som är uthyrda fr.o.m. 1 april
Styrelsens sammanträden och årsstämma
Styrelsetelefon och mailadress

Ordförande har ordet

Styrelsen har bedömt att det finns information som är viktig att kommunicera till alla medlemmar nu. Antalet utgivningar av JiC under året kommer att utökas i mån av bedömt behov. De allra närmaste händelserna är föreningsstämman **måndag den 29 april kl. 18.30** och en **extra föreningsstämma tisdag den 14 maj kl. 18.30**.

Stämman kommer att behandla bokslutet för 2023, svara på motioner och välja ordförande och vakanser i styrelsen på grund av ledamöter som slutar sin mandatperiod.

Arbetsgruppen som utsågs av föreningsstämman 2022 för nyttjande av föreningslokalen på bästa sätt presenterar sitt förslag i den extra föreningsstämman på tisdag den 14 maj kl. 18.30.

Med vänliga hälsningar I väntan på våren, *Julio Fuentes*

Inbjudan till grekisk soppafton

Den 18 april 2024 kl. 18.00 ordnas en grekisk soppafton för våra medlemmar.

Intresse om att delta sker genom att skicka in en anmälan till styrelsen eller till festkommittén, se mera i separat information som finns bifogad.

Byte av föreningens ekonomiska förvaltare

Under mer än 10 år hade föreningen SBC som förvaltare. Under de senaste åren har SBC tagit till sig den digitaliseringsprocess som pågår och förändrat många rutiner som var etablerade. Den modell som SBC nu tillämpar är att flera funktioner och rutiner får föreningen göra själv. Arbetssättet passar mindre föreningar som endast har lägenheter, inte den typ av förening som Brf Jakob i Järfälla är. Av dessa skäl sade föreningen upp avtalet med SBC.

Avtalet om ekonomisk förvaltning med HSB Stockholm gäller under 2 år, dvs 2024 och 2025. Uppsägningstiden är 6 månader. Styrelsen får utvärdera hur avtalet har fungerat i början av nästa år och det är därför viktigt att medlemmar löpande återkopplar till styrelsen de erfarenheter man har.

IMD (Individuell Mätning och Debitering)

Som meddelats i föregående nummer av JiC kommer beräkning av IMD att fungera på ett annat sätt från och med den 1 januari 2024.

Avräkningen för 2023 kommer på avin för april i år om de preliminära inbetalningarna under 2023 inte räcker till för att täcka kostnaden. Texten på de hyresaviser som HSB skickat ut är tyvärr fel. Avräkning av IMD gäller el, värme och varmvatten.

Om du under 2023 betalat för mycket dras summan av på avin. Räcker inte dina kostnader kommer resten att dras av på kommande avisering.

Debiteringen i efterhand av el, värme och varmvatten för 2024 börjar med din förbrukning i januari, som kommer med först i avin för april.

På avin kommer det framgå kostnader för förbrukningen av el, värme och varmvatten, Dessutom finns medräknat en grundavgift som motsvarar din andel av kostnader för förbrukningen av el, värme och varmvatten i allmänna utrymmen i vår fastighet. Denna baseras på storleken av din lägenhet.

Redovisningen för resultatet av 2023 års avräkning kan du hämta via Techempportalen. Om du saknar inloggningsuppgifter, skicka en begäran till styrelsen: styrelsen@brfjakob.se.

Status angående ombyggnad av hyreslokaler

År 2019 presenterade styrelsen ett förslag till årsstämman gällande ombyggnad till lägenheter av de souterrängslokaler som finns på Allmogevägen 14, 16, 18 och 20. Skälen var att styrelsen ansåg olämpligt att kunder och leverantörer till lokalerna hade tillgång till hela trapphuset och även till gården. Dessa lokaler har under perioder varit svåra att hyra ut, med förhållandevis låga hyror som följd. Styrelsen ansåg att föreningen bättre kunde nyttja dessa lokaler genom att bygga om dem till lägenheter. Stämman biföll styrelsens förslag.

Sedan dess har styrelsen arbetat med frågan om ombyggnad av dessa lokaler. Här finns det flera aspekter att beakta. En av de viktigaste är att lokalhyresgäster har ett lagstadgat besittningsskydd.

Om hyresvärden säger upp lokalen har hyresgästen rätt att få kompensation eller ett erbjudande om att få en likvärdig lokal. Storleken på kompensationen beror på flera faktorer, bland annat antal år som hyresgästen hyrt lokalen.

En viktig faktor som påverkat ombyggnaden av dessa lokaler till lägenheter är den pandemi som bröt ut i slutet av 2019 och som pågick fram till början av 2021. Pandemin orsakade flera skador i samhällsekonomin som fortfarande är aktuella. Det höga ränteläget har påverkat alla samhällssektorer. De flesta bedömare menar i nuläget att ekonomin börjar stabilisera sig igen.

Våren 2020 överlämnades en lokal på Allmogevägen 16 utan krav på kompensation. Styrelsen beslutade att bygga om lokalen till två lägenheter på ca 31 kvm var. Lägenheterna blev klara första halvåret 2021 och såldes med några procents vinst i början av sommaren 2021.

Styrelsen tog till sig erfarenheterna från ombyggnaden och försäljningen och bedömde att det inte var läget att bygga om, utan valde att arbeta för att få tillbaka de uthyrda lokalerna. Nu återstår bara en lokal vars hyrestid går ut om ett par år.

Parallellt med arbetet för att få tillbaka dessa hyreslokaler har styrelsen beställt ritningar och tagit andra åtgärder för att förbereda ansökan om bygglov till kommunen. Signalerna från Riksbanken och andra aktörer pekar nu på att ekonomin kommer att återhämta sig under året. Styrelsen ser möjligheter att lokalerna börjar att byggas om till lägenheter under nästa år.

Extra föreningsstämma den 14 maj 2024

Styrelsen fick i uppdrag av års-stämman 2022 att utse en arbetsgrupp för att diskutera hur föreningslokalen ska användas på bästa sätt. Arbetsgruppen har nu ett förslag som ska presenteras för stämman. Datum för den extra föreningsstämman är tisdag den 14 maj kl. 18.30.

Höjningen av årsavgiften

Styrelsen tycker att det är viktigt att förklara beslutet att höja årsavgiften med 5 %. Det korta svaret är att man vill förstärka föreningens ekonomi. Den senaste höjningen var för 15 år sedan.

Alla vet och känner av hur det ekonomiska läget har förvärrats de senaste 4 – 5 åren som en konsekvens av bland annat pandemin och kriget i Ukraina.

Styrelsen har inte höjt avgifterna tidigare på grund av att man gjort reformer och förändringar som bidraget till att hålla kostnaderna nere. IMD, Individuell mätning och debitering av kostnader för värme och varmvatten infördes 2007 – 2008. En gemensam upphandling av el har haft som konsekvens att föreningen och medlemmar fått billigare elpriser. Dessa reformer har väckt en medvetenhet hos medlemmar att det går att påverka sin konsumtion och således sina kostnader.

Föreningen har också gjort andra åtgärder som sänkt både föreningens och medlemmarnas kostnader. Ventilationen moderniserades och nu återvinns den varma luften. Bergvärme installerades och nu är föreningen inte beroende av fjärrvärmeleverantörer. Alla trapp-uppgångar, tvättstugor och gårdar har försetts med LED-belysning som är energisparande. Utöver det har föreningen

som delägare i garagebyggnaden betalat för renoveringen av garaget. Dessa reformer har gjorts med egna medel (ca 25 Mkr). Dessa medel fick föreningen på grund av låga räntor på föreningens lån och de besparande åtgärder som genomförts under åren. Föreningen amorterar lånen årligen med 770 000 kr. Ibland görs extra amorteringar som de 5 Mkr som amorterades under 2022.

I det här sammanhanget får man nämnda att föreningen betalar sedan några år tillbaka anslutning till bredband för alla hushåll. Detta innebär en sänkning av årsavgifterna med ca 2 % sedan 2019.

De likvida medel som finns idag kommer att användas för att bekosta den kommande ombyggnaden av souterrängslokaler till bostadsrätter. Pengarna som man får av försäljningarna kommer att användas för att amortera föreningens lån, som är föreningens största kostnad.

Om läget i ekonomin utvecklas bra är det inget som hindrar att styrelsen sänker årsavgifterna. Höjningen som genomfördes i år är en försiktighetsåtgärd om läget i ekonomin försämras de kommande åren.

Inkomna klagomål om störning nattetid

Styrelsen har mottagit klagomål från medlemmar om att det är någon som vid flera tillfällen använt tvättmaskinen i lägenheten på nätterna vilket medfört störande ljud. Vi från styrelsen vill påpeka att detta inte är tillåtet att köra tvättmaskinen under nätter av hänsyn till grannar i huset. Den som känner sig träffad uppmanas därför upphöra med detta.

Vem har ansvar för reparation och underhåll i lägenheten?

I föreningens stadgar § 36 regleras bostadsrättshavarens ansvar. Bostadsrättshavaren ska på egen bekostnad hålla det inre av lägenheten i gott skick. Detta gäller även förråd och andra lägenhetskomplement som kan ingå i upplåtelsen.

Styrelsen har tagit fram en sammanställning som vi hoppas är en guide som snabbt ger svar när saker och ting inte fungerar eller om man vill renovera. Se bifogad sammanställning.

Alla lokaler som är uthyrda från och med 1 april 2024

Före detta SOI-lokalen på Ynglingavägen 21 är sedan mitten av december 2023 uthyrd som kontorslokal. I januari 2024 har i Kolgrillens tidigare lokal på Ynglingavägen 19 en ny restaurang öppnats. Före detta Jakans Närlivs, Vasaplatsen 18 renoveras för att öppna som väffelcafé. I maj öppnas före detta Sushibaren på Vasaplatsen 8 med nya ägare och nytt namn, Jakans Sushi. Vi önskar alla nya hyresgästerna välkomna!

Styrelsens sammanträde i april 2024 och årsstämman

Styrelsen har sitt sista sammanträde innan stämman på torsdag den 4 april.

Årsstämman äger rum måndag den 29 april kl. 18.30.

Styrelsetelefon och mailadress

Kontakta styrelsen genom mail på styrelsen@brfjakob.se eller ring på följande nummer: 076-8164313.