



KanarieNytt

Informationsblad BRF Kanariefågeln, augusti 2022

Föreningens årsstämma

Årsstämman hölls den 14 juni på Limhamns folkets hus och avslöpte utan några större begivenheter. Protokoll och årsredovisning finns tillgängligt på hemsidan.

Kommande fönster- och fasadbyte

Vi fick tyvärr avslag på den del av vår bygglovsansökan som rörde fönsterbyte. Vi ansökte om att byta till fönster med samma, extremt vanligt förekommande, öppningstyp som alla lägenhetshusen på Rabygatan har men det avslogs.

En överklagan har lämnats in och ska utredas av Länsstyrelsen (som är den instans man överklagar till).

Den del av ansökan som rörde fasadbytet godkändes. Malmö stad har alltså inget emot att vi byter till putsade fasader med liknande färgsättningar som idag.

Fuktskador i äldre badrum

Vi måste tyvärr påpeka att om du har ett äldre badrum utan ordentligt tätskikt så går det inte att använda det med dagens hygienvanor. Om det används för att duscha 1-2 gånger om dagen så kommer det att bli fuktskador.

Det finns inget vettigt tätskikt i så gamla badrum (kakel är inget tätskikt, det rinner vatten rakt genom fogarna).

Normalt sett är det, vid en fuktskada, föreningens ansvar och kostnad att riva och torka ut och sen återlämna till bostadsrättsinnehavaren som själv får betala återställning från ytskikten (inkl tätskikt, kakel/matta, inredning, rördragning etc).

Nu har det emellertid gått så lång tiden sedan husen byggdes att vi framöver kommer att titta på att kräva bostadsrättsinnehavaren på ersättning för rivning och uttorkning om det handlar om fuktskador i äldre badrum utan tätskikt.

Vi kommer helt enkelt att betrakta det som att den boende inte uppfyllt sin skyldighet enligt §12 i föreningens stadgar:

”Bostadsrättshavaren ansvarar för fungerande fuktisolerande skikt i badrum och våtrum”

Stadgarna finns på hemsidan, vill du ha en tryckt kopia så kontakta någon i styrelsen så ordnar vi det till dig.

Byte av portkoder

Enligt beslut på stämman kommer portkoderna att bytas. Det kommer att lämnas ut nya koder i god tid innan det aktuella datumet.

Kartongåtervinning

Snälla ni, lägg inte hela kartonger i återvinningen Stampa, vik eller skär sönder dem så att inte ett fåtal kartonger fyller upp hela kärlet.

Höjning av elavgift

Pga de höga elpriserna så kommer vi att höja den månatliga elavgiften från 150 till 250 kr från 1 oktober. Avräkning mot verklig förbrukning kommer som vanligt att ske i december och kommer på avgiftsavin i (vanligtvis) april.

Styrelsen har tittat på att binda vårt elpris men de möjligheter till attraktiva priser som fanns innan är borta och då föreningen räknas som företag är det inte lika enkelt som för konsumenter.

Vår förvaltare HSB gör stora upphandlingar av el och vi har valt att gå med i deras upphandling för vårt södra elområde. Vad den resulterar i återstår att se men vi tror att det är bästa vägen fram för tillfället. Någon återgång till hur det var innan höjningarna kan vi inte förvänta oss.

Även med höjningen i oktober så kan nog de flesta behöva förbereda sig på att behöva betala extra utöver de 150 kr som hittills betalats in per månad under året.

Ekonomiska läget

Som alla säkert märkt ser vi stigande räntor på bostads- och fastighetslån och en allmän ekonomisk turbulens. Detta kan på sikt påverka även oss som förening.

Vi är en sund förening som betalat av på våra lån, vi har relativt låga lån och vi har ekonomiska reserver.

Föreningens lån (som under åren har tagits upp för balkonger och takbyte) uppgår till cirka 22 miljoner kronor och är utspridda på elva olika lån med olika bindningstider. Räntor och bindningstider framgår av årsredovisningen.

Vi har två lån vars räntor ska bindas om 2022, de är totalt cirka 2.4 miljoner kronor. Övriga lån är med bunden ränta till mellan 2024-2030.

Vi har inte bostadslån för föreningens lån utan vi har fastighetslån och där är marknaden och villkoren något annorlunda och går inte riktigt att jämföra med bolånemarknaden.

De två lånen som ska bindas om i år kommer vi att få högre ränta på än den tämligen låga ränta vi sett hittills. Vilken ränta och bindningstid som kommer att vara mest passande återstår att se men vi kan vara ganska säkra på att den blir högre.

I nuläget är det lite av "hela havet stormar" i samhällsekonomin och ingen vet riktigt varthän det barkar men om man ser till hur det brukar gå så brukar turbulenta perioder följas av något lugnare perioder där det återigen blir lite mer logiskt och möjligt att analysera läget.

Även om det kan tyckas mycket med 22 miljoner i lån så är vi en stor förening med många lägenheter som bidrar till att betala räntorna. Om man ser till låneskuld per kvadratmeter boyta så hade vi vid årsskiftet 2.573 kr lån per kvadratmeter. Man brukar säga att upp till 10.000 kr i lån per kvadratmeter är "normalt", och vi ligger på en fjärdedel av det för tillfället.

Vi har amorterat en del på våra lån under åren. Vi har även spritt risken genom att ha lån med olika bindningstider. Vi har nästan aldrig haft några lån med rörlig ränta eftersom det varit förmånligt

med långa bindningstider sedan en lång tid tillbaka.

Gällande det kommande projektet med byte av fasader och fönster så fortsätter vi det arbetet trots turbulensen på det ekonomiska planet. Vi är i ett stadie där vi ännu söker bygglov (vi har överklagat ett nekande) och vi måste komma vidare för att ens få in några priser så vi kan avgöra vad ett sådant projekt skulle innebära ekonomiskt.

Namnskyltar och smörjning av brevinkast

Under hösten och vintern kommer vi att byta ut de namnskyltar vi har på brevinkasten.

Systemet med lösa bokstäver är svårhanterligt och ser inte alltid så snyggt ut. Vi kommer byta till namnetiketter som är enklare att byta.

Om du vet med dig att du idag har fel namn på din dörr så får du gärna maila info@kanariefageln.se så byter vi.

I samband med detta kommer även brevinkasten att få en droppe olja så att det blir lättare för brevberaren.

Det kommer att sättas anslag i trappan när det är dags så att ni är beredda och inte blir skrämda om det låter lite utanför dörren.