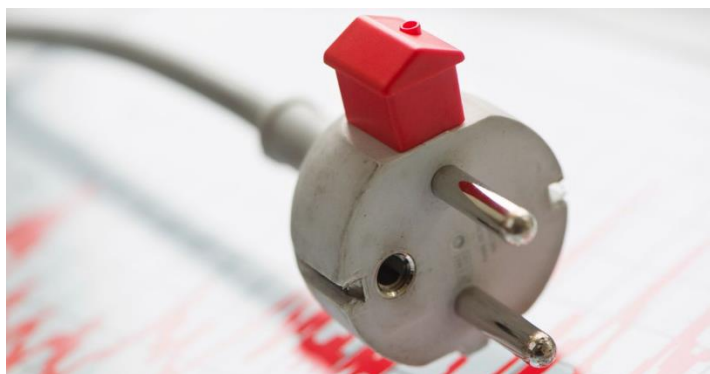


BRF UTSIKTEN

~~~~ 1 ~~~~

23 oktober 2022

Elpriserna rusar, det påverkar naturligtvis även oss i Utsikten 1



Den el vi förbrukar i våra lägenheter mäts separat för varje lägenhet. Du kan följa mätarställningen på displayen i elskåpet i hallen. På samma månadsavi som medlemsavgiften, debiterar föreningen en schablonkostnad för elen med 60 kr per kvadratmeterlägenhetsyta och år. En gång per år, vanligen i samband med månadsavin för april, sker avräkningen av verklig elkostnad i förhållande till schablonen för året innan. I medlemsavgiften ingår den övriga elkostnaden såsom för trapphus, hissar, ventilation och vår förenings andel av el till tvättstuga och bastu.

Föreningen har sedan många år ett rörligt elavtal med Skellefteå Kraft. De mäter förbrukad el varje timme. Medelvärdet av förbrukningen under en månad debiteras oss. Rörligt elavtal har under flera år varit mycket fördelaktigt för oss. Under t.ex. delar av 2020 var elpriset rekordlångt vilket ledde till stora återbetalningar till medlemmarna i förhållande till schablonkostnaden.

Förutom själva förbrukningen av el betalar vi för eldistribution via Nacka kommuns bolag Nacka energi. De debiteras oss en fast årlig nätavgift men också överföringsavgifter beroende på när under året och dygnet vi förbrukar el, så kallad hög- eller lågladdtid. Högladdtid är 1 november-31 mars, vardagar kl. 06.00-22.00, all annan tid är lågladdtid. Avgiften för lågladdtid är ungefär en tredjedel av den för högladdtid. Nacka energi tar också ut en avgift för effektuttaget (kW). Det vill säga hur mycket energi vi som mest använder vid ett och samma tillfälle. Den avgiften beräknas på de tre högsta effektuttag under respektive månad.

Totalkostnaden för el i vår förening (förbrukning via Skellefteå Kraft och eldistribution via Nacka energi) har under de senaste fem åren legat mellan 1,08 kr och 1,7 kr/ kWh. Men i år 2022 beräknar styrelsen att kostnaden kommer att bli ca 2,6 - 3 kr/ kWh. Detta beror på att el priset har ökat under året.

Den kommande avräkning för 2022 som görs i början av 2023 och debiteras i april månadsavi kommer alltså att bli större än vanligt på grund av den stora skillnaden mellan debiterad schablon och det faktiska elpriset under 2022.

Därutöver kommer schablonen för elavgift för 2023 att behöva höjas från 60 kr till ca 100 kr. Styrelsen återkommer i november med hur stor höjningen blir (justeringen börjar gälla från januari månadsavi 2023).

## Vad kan vi göra för att spara el och fjärrvärme?

Just nu är det mycket svårt att påverka priset på el och fjärrvärme. Därför är det viktigt att vi försöker minska vår förbrukning.

Här är några råd från våra leverantörer

- Använda elnätet mer mellan kl. 22 till kl. 6 på vardagar och under helger när kostnaden är lägre (låglasttider)
- Kör fulla tvätt- och diskmaskiner gärna under låglasttider
- Undvik att använda torktumlare
- Stäng av värmegolv och handdukstorkar
- Stäng av stand by-lägen på elektronisk utrustning
- Byt ut gamla glödlampor till ledbelysning inklusive lysramper
- Släck lampor i rum som du inte använder
- Släck utebelysning. Låt det inte lysa hela natten
- Se till att frysen är avfrostad och dammsug bakom kylskåpet och frys
- Sänk värmen men någon grad. Att ta på sig en extra tröja och använda tofflor är i dagsläget ett tips för att spara
- Täta dörrar och fönster. Låt inte värmen läcka ut ur huset och värma skatorna! Behåll värmen inomhus. Vädra korta stunder
- Duscha snabbare - det är dyrt med varmvattnet

Många bäckar små...

## Ekonomi i föreningen



Styrelsen håller just nu på att bereda budgeten för 2023. Och det finns flera faktorer som beskrivs nedan som påverkar föreningens kostnadssituation givet det allmänna ekonomiska läget. Föreningen har en bra ekonomi och styrelsen har intentionen att ekonomin ska vara fortsatt kontrollerad och stabil framåt.

Föreningen har tre lån som ska läggas om kring årsskiftet. För att få bra villkor och bra räntor fortsätter föreningen att anlita en konsult som stöd i samband med upphandling och förhandling med bankerna om lånen. Vi har haft rekordlåga räntor under flera år (för innevarande år 2022 har vi en genomsnittsränta på 0,44%), vilket har gjort att vi har

kunnat amortera av mycket på våra lån och minskat vår räntekänslighet. För närvarande har vi lån på strax över 9 000 kr/kvm (den var betydligt högre och över 10 000 kr/kvm för några år sedan). Dock kommer räntekostnaden på de lån vi nu lägger om öka då räntorna är på väg uppåt.

Styrelsen har just gjort en genomgång och uppdaterat föreningens underhållsplan (som sträcker sig 50 år fram i tiden) inför budgetering 2023. Förutom värme, vatten, el, och räntor är underhållskostnader en av de större posterna i föreningens budget. Då fastigheten blir äldre så ökar underhållskostnaderna. Dessutom har vi drifts- och underhållskostnader från samfälligheten SQSF som vi är delägare i. Dessutom bidrar den nuvarande inflationen till ökade kostnader.

Vi har i stort sett haft samma nivå på medlemsavgiften de senaste 10 åren. Men baserat på faktorerna ovan och som presenterades vid stämman i maj kommer styrelsen den närmaste månaden att överväga en höjning av medlemsavgiften för kommande år.

## Apropå reparationer och underhåll

Electroservice har nu äntligen fått ordning på torkskåpet i tvättstugan och det är nu i brukbart skick igen. Tänk dock på att torkskåpet drar mycket el så undvik att låt det gå tomt och sätt inte timern på längre tid än nödvändigt.

## Vad som händer omkring oss

### **Vilka sköter föreningens blommor?**

Det har Karola i 10:an och Lars i 12:an gjort under våren och sommaren med strålande resultat. Styrelsen tackar och bugar!

### **Kan också du bidra med något till föreningen?**

Insatserna kan gälla stort som smått. Något som de flesta kan bidra med när vintern kommer är dammsugning av spåren till hissörrarna så att grus och sand inte blir liggande och hissörrarna skadas. En liten insats som väsentligt bidrar till att minska underhållskostnaderna för hissarna.

### **Ombyggnader och ändringar av våra lägenheter**

Samtliga större ändringar och renoveringar av våra lägenheter kräver skriftligt tillstånd från styrelsen innan arbete påbörjas. Därför har styrelsen tagit fram ett särskilt dokument som ska användas för ansökan om sådant tillstånd. Du hittar det på föreningens hemsida [Ombyggnad/ändring av lägenheten – ansökningsformulär – Brf. Utsikten 1](#)

## Vad händer med Hospitalet?



Nacka kommun har informerat föreningen om att de har beviljat bygglov för ändrad användning av Hospitalet från hotell till utställningsverksamhet, ateljéer och kontor samt att fyra parkeringsplatser ska anläggas vid den östra fasaden. I ansökan om bygglov står det att man planerar verksamhet med syfte att främja kulturlivet. I den f.d. kyrksalen kommer i huvudsak konst- och utställningsverksamhet att bedrivas. Det planeras även utrymmen för fasta utställningar i anslutning till konsthallen och lokaler för separata tillfälliga förhyrningar.

## En stor ombyggnad



Vid SQSFs styrelsemöte häromdagen hade de besök av SL som redovisade planer för ombyggnad/nybyggnad av Danviksbrons norra del, dvs tågsbron.

Arbetet påbörjas om ett år, i november 2023, och i praktiken påverkas vi ganska mycket av detta under de tre år som arbetet beräknas pågå. Bland annat kommer gamla Sjökvärnsbacken öppnas från Värmdövägen, hundgården ska rivas, och en transportväg ska byggas till arbetsplatsen vid bron.

Passagen för gående och cyklar under bron kommer att stängas av men det kommer ev. anordnas med en ny trappa från bron mot Danviksklippan och ned till Värmdövägen.

Mer information kommer.

Snart är det jul.....



Vi avslutar med den goda nyheten. Äntligen hoppas vi kunna träffas igen för gemensamt glöggmingel i vår gästlägenhet. Boka in den 7 december kl. 18.30 i era kalendrar. Vi kommer med mer information!

Hälsningar Styrelsen för Brf Utsikten 1

Och glöm inte

Mer om vår förening finns alltid på hemsidan [www.utsikten1.se](http://www.utsikten1.se).