

Lojonytt maj 2025

Små och stora nyheter från och för Brf Lojohöjden

Syrener i blom och illgröna ekar brukar innebära att det är dags för ordinarie föreningsstämma. Tyvärr är vi väldigt försenade med årets bokslut och årsredovisningen för 2024.

Vi har i dagarna fått ett utkast till bokslut, det kräver dock några justeringar innan det kan lämnas för revision. Som ni förstår av detta kommer vi inte att kunna hålla årsstämman som tänkt den 4 juni. Som det ser ut i dag kommer vi att tvingas ha stämma veckan efter midsommar. Nytt stämmodatum blir onsdag den 25 juni.

Vi tvingas konstatera att vår ekonomiska förvaltare med hänvisning till nya system och rutiner inte klarat av sin uppgift på ett rimligt sätt.

Som ordförande i en stor bostadsrättsförening kastas man mellan stort och smått. Är det inte strulande bokslut och omsättning av lån på nästan 20 miljoner så är det en överfull papperskorg vid parkeringen där någon tryckt ned gamla badrumsmattor, där hemtjänsten dumpat handskar och skoskydd med flera saker som inte hör hemma i papperskorgar. När någon ovanpå detta lägger en pizzakartong blev områdets skator lyckliga, locket på papperskorgen gapade inbjudande öppet..... Hur tänker man undrade jag när jag försökte gräva ur papperskorgen hjälpligt och bära bort någon annans sopor till sopstationen.

Inte så sällan förefaller det som om en del boende egentligen inte har någon aning om vad det innebär att bo i bostadsrätt. Så med en ursäkt till alla er som förstår vad en bostadsrättsförening är, ni som vet kan hoppa över att läsa i rutan nedan

- En bostadsrättsförening ägs gemensamt av alla medlemmar. Det är i grunden en ekonomisk förening där det inte finns utomstående ägare.
- Alla medlemmar ansvarar för att finansiera föreningens alla kostnader, det görs genom de avgifter medlemmarna betalar månadsvis i enlighet med det andelstal som gäller för deras bostadsrätt.
- Medlemmarna äger alla hus, alla fastighetssystem, alla lägenheter och föreningens mark.
- Medlemmarnas lägenheter ägs av föreningen och är upplåtna med en bostadsrätt.
- Föreningens högsta beslutande församling är föreningsstämman.

Kort och gott innebär det alla medlemmar är ägare till fastigheten Lojo1 med byggnader, vägar, planteringar, gräsytor och alla fastighetssystem för värme, vatten, avlopp, el ner till papperskorgarna i området.

Allt som boende och besökare gör i området kan påverka hur mycket alla medlemmar ska betala. Det finns nästan aldrig någon annan som betalar än medlemmarna själva. Det gäller allt från ökat slitage på studsmattan till renovering av våra dagvattenrör. Föreningen är en gemenskap som alla är medlemmar i. Att äga en bostadsrätt är inte ägarskap eller en boendeform utan personligt ansvar. Må så vara om det gäller för våra lån på drygt 120 miljoner kronor eller för våra papperskorgar.

Styrelsen kommer att fatta beslut om en ny ordning och nya partners för föreningens förvaltning.

Vi har sagt upp våra tre avtal med SVEFAB. Med facit i hand, gjorde vi ett felval när vi valde att anlita SVEFAB för ekonomisk och teknisk förvaltning. Det tredje avtalet som har gällt fastighetsskötsel har i stort sett fungerat som vi hade tänkt.

Styrelsen har beslutat att upphandla ekonomisk förvaltning från HSB Stockholm. Beslutet grundar sig på offerter vid den förra upphandlingen 2023 med kompletterande underlag. Avtalet innebär att grundkostnaderna för den ekonomiska förvaltningen blir lite lägre än vad nuvarande avtal med SVEFAB innebär. Byte av ekonomisk förvaltare sker den 31 juli. Vi beklagar att ni igen kommer att behöva ändra autogiro och annat. Så snart ett avtal är tecknat kommer ni att få information om vad det innebär för er när det gäller avgifter och liknande.

Initialt kommer fastighetsskötseln att skötas av Eneroth Fastighetshetsservice. Ni kommer att få information om rutiner för felanmälningar och under vilka tider vår fastighetsskötarexpedition kommer att vara bemannad.

Styrelsen tar inledningsvis själv ansvar för den tekniska förvaltningen med stöd av extern expertis. Styrelsen söker en flexibel lösning med en framtida partner, ett avtal med en extern part avseende den tekniska förvaltningen kan vara klart under hösten.

Vad gick snett med SVEFAB och vad har vi lärt oss?

Vi kan konstatera att avtalet med SVEFAB om den tekniska förvaltningen blev påtagligt dyrare än vad vi föreställde oss. SVEFAB har använt underentreprenörer i långt högre utsträckning än vad vi hoppades på. Detta har i sin tur inneburit att kostnaderna för olika insatser har blivit högre än beräknat. Vi har också tvingats att konstatera att anlitade underentreprenörer debiterat fler timmar än vad vi förväntat oss. Eftersom det ofta har gällt akuta insatser med rör eller plåt har vi haft begränsade möjligheter att påverka kostnaderna. Vår uppfattning är att SVEFAB inte har följt upp kostnaderna för arbeten som debiterats genom dem. En lärdom är att beställda arbeten, även till synes små och begränsade arbeten ska ha ett takpris. En annan lärdom är att styrelsen inte kan överlåta ett mer långsiktigt perspektiv för underhåll och investeringar på en extern förvaltare.

Den ekonomiska förvaltningen har varit haltande i ett antal avseenden utöver ett katastrofalt sent bokslut. En bidragande orsak kan vara att SVEFAB efter att vi ingick vårt avtal, av sina ägare, har tvingats in ett ofärdigt nytt system för den ekonomiska förvaltningen. Nya digitala plattformar för olika typer av kunder/klienter har sina baksidor. Vi såg det hos SBC och vi har sett det hos SVEFAB. Vi har lärt oss att fråga mer om plattformar och system hos våra partners.

Om detaljplanen för Rudboda Torg och ICA-butiken

Vi återkommer direkt efter sommaren med information om hur vi alla kan lämna synpunkter på den Granskning av planförslaget som kommunen kommer att lägga ut på sin hemsida tidigt i höst. Vi kommer också när det är dags att kalla till medlemsmöte.

Ordning och reda i föreningen

Inte ett Lojonytt utan några pekpinnar. Möjligen tjatigt men tyvärr påkallat.

- Parkering och bilkörning i området

Det är aldrig ok att parkera sin bil i området om det inte pågår i- eller urlastning. Det samma gäller för Hemtjänsten vilket vi påpekar i mejl var och var annan vecka. Om ni stöter på hemtjänstbilar i området påpeka gärna att de ska parkera på parkeringsplatsen. Glöm heller inte att all bilkörning i området ska ske på gåendes villkor.

- Sopor

Efter sommaren kommer en av markbehållarna för blandat hushållsavfall att omvandlas till ytterligare en behållare för pappersförpackningar. Dock gäller fortfarande att kartongförpackningar ska lämnas i grovsoprummet, nota bene, hopvikta!

Hushållssopor får aldrig hamna i våra papperskorgar. Textiler ska lämnas för återvinning vid anläggningen i Stockby.

- Garagesopning

Garagets körbanor kommer att sopas den 3 juni av företaget CoreClean som varit här tidigare. För den som vill sopa rent i den egna garageboxen kommer det att finna en långborste per plan en vecka innan sopningen sker. Se till att borstarna inte "får fötter"!

- Arbete med slänten mot nybygget i Lojobacken

Peab har i skrivande stund påbörjat arbete med att sätta ytterligare en mur i branten som skapts inom vår tomt. Ambitionen är att slänten ska ha planterats innan sommaren. Staket och buskar kommer efter sommaren. Lidingö Trädgårdscenter har fått uppdrag att på Peabs bekostnad plantera växter i slänten.

- Bänkbord renoveras

Styrelsen riktar ett stort tack till de medlemmar som ideellt just nu börjat renovera de bänkbord som står lite här och var i området. Det finns många goda anledningar till att bänkborden ska ges en fast placering. Det är inte meningen att de vare sig ska "privatiseras" eller samlas på ett par ställen. Sannolikt får bänkborden en markering om var i området de "hör hemma". Den som vill ordna långbord får gärna hämta flera bänkbord men förväntas då återbörda borden till den gräsyta där de hämtades.

- Glöm inte avgiftshöjningen från 2025-07-01

Som tidigare meddelats kommer avgifter och hyror (förråd/p-platser) att höjas med 5% från halvårsskiftet.

- Ordningen vid studsmattan.

Vi uppmanar alla föräldrar att informera sina barn om vad som gäller vid studsmattan. Max 2 barn samtidigt. Vid kö gäller 10 minuter varefter byte sker. Förvisso är mattan föreningens men vi kan/ska inte hindra besökande barn från att hoppa. Vi är ett öppet område.

Om den försenade stämman

Att stämman inte kommer att genomföras som planerat i början av juni är olyckligt. Stämman är föreningens högsta beslutande församling och därmed en angelägenhet för alla medlemmar. Med stämmodatum efter midsommar krockar det säkert med semestrar och vistelse i sommarhus och båtar för många medlemmar.

Vi kommer därför att i början av juni bjuda in till medlemsmöte där vi lämnar så mycket information som möjligt av det stämman ska avhandla. Vi kommer bland annat informera om en inkommen medlemsmotion som rör bänkar och sittplatser i området. Motionen har delvis fått svar i detta Lojonytt om att det pågår en renovering av befintliga bänk-bord. Styrelsen kommer att informera om två propositioner/förslag. Det gäller dels borttagning av ett mindre antal träd dels önskar styrelsen stöd för att gå vidare med utredning och eventuell etablering av bergvärme.

En långsiktig trädplan kommer översiktligt att presenteras, den innebär att vi på sikt ska ersätta en del av våra Fågelbärs/körsbärsträd. I år vill styrelsen ha mandat att ta bort några träd. Rent generellt gäller att vi har ett stämmobeslut som innebär att borttagna större träd ska ersättas av nya träd.

Styrelsen vill ha medlemmarnas stöd för en eventuell lånefinansierad bergvärmeanläggning. En förutsättning är att investeringen inte ska innebära särskilda avgiftshöjningar. Tanken är att minskade fjärrvärmekostnader ska finansiera alla kostnader för nya lån samtidigt som det ger en påtaglig minskning av fjärrvärmekostnaderna. Styrelsen kommer innan ett eventuellt beslut se till att det finns två oberoende kalkyler som visar att detta är sannolikt. Styrelsen tror att det på sikt är avgörande att vi kan minska våra kostnader för värme. En eventuell etablering innebär att det kommer ske omfattande borrhningar i marken i området.

Valberedningen förslår att sittande styrelse väljs för 2025/26.

Nytt stämmodatum är onsdag den 25 juni kl 19.00 i föreningslokalen, Lojov 44.

Medlemsmöte med stämmoinformation och möjligheter att ställa frågor till styrelsen är tisdag den 10 juni kl 18.30 samt söndag den 15 juni kl 15.00 i föreningslokalen. Samma information ges vid båda tillfällena.

Nya kontrakt för källarförråden

I samband med att vi byter ekonomisk förvaltare så kommer alla kontrakt för källarförråd att skrivas om. En viktig anledning är de krav som ställs på den som hyr källarförråd om våra skyddsrum måste aktiveras. Mer information kommer i augusti.

Styrelsen önskar en trevlig försommar!