Hej Alla

Dags för årsmöte och sammanfattning av året 25/26.
> Det har varit ett annorlunda år. Också för föreningen
> Vårt första år på 5 år utan fast elavtal och därmed kraftigt ökade elkostnader.
> Vårt första år med tät pool och därmed lägre vattenförbrukning
> Vårt första år med högre driftskostnader än avgiftsintäkter och vårt första år på länge med nymålat allt som är rött och svart.
> Vårt första år då vi försiktigt börjat beta av underhållsskulden.
I och för sig är de högre driftskostnaderna en effekt av måleriet som vi bokar som driftskostnaderna. De övriga driftskostnaderna har vi lyckats sänka! Framförallt kan vi se att satsningen på att täta poolen har lett till lägre kostnader för vatten.
>
> Som framgår av den bifogade årsredovisningen är vår ekonomi fortsatt god och våra avgifter är med brf mått väldigt låga men vårt resultatet är nu negativt så trenden måste vändas.
> Det är i sig inget stort problem för en brf så länge det ligger på en rimlig nivå och vi inte urholkar balansräkningen (och det kommer vi inte att göra eftersom vi har en stor dold reserv i fastigheten som i balansen är upptaget till ett värde som motsvarar priset på en lägenhet)
> I det utskickade materialet framgår vårt förslag till att hålla resultatet inom rimliga gränser och stärka och säkra att vi alltid kan sköta fastigheten omsorgsfullt samt säkra ett fortsatt positivt kassaflöde(som ju under det gångna året har räddats av kapitalinsatsen/ lägenhet om 12000)
> En ”strukturell” skillnad mot tidigare år är kostnaden för det vi kallar ” rest-el” dvs skillnaden mellan föreningens totala elförbrukning och lägenheternas samlade förbrukning. Kostnaden för denna el som härrör sig från tvättstuga, värme källaren, avfuktare, stolpbelysning etc har tidigare har varit låg givet det låga elpriset och har täckts av månadsavgiften. Nu med minst 3 ggr högre elpris (samt en helt nödvändig avfuktare som går 24/7) måste vi fördela denna lika mellan lägenheterna som en justeringspost i den årliga elredovisningen. Detta finns med i det bifogade förslaget.
> På temat el så kommer det inom kort att finnas laddmöjlighet på parkeringen på Lilla Vik och senare även på Djupadal. Golfklubben har ombesörjt och Eon äger och tar betalt.
> För att hålla kostnaderna nere så mycket det går utan att tumma för mycket på kvaliteten håller vi nu på att se hur vi kan sänka kostnader för fastighetsskötseln samt att vi tittar på en radikalt billigare lösning för gemensamt bredband.
> Slutligen, när ni kommer till era lägenheter nästa gång: **SÄKERSTÄLL ATT ALLA VENTILER OVANFÖR FÖNSTREN ÄR ÖPPNA**. Använd en polygrip och skruvmejsel om de är svåröppnade. **SAMT SÄKERSTÄLL ATT NI INTE HAR EN MOTORSTYRD SPISFLÄKT KOPPLAT TILL VENTILATIONSSYSTEMET.**
Det är varje lägenhetsinnehavares personliga ansvar att inte rubba balansen i ventilationssystemet.
> Med denna uppmaning önskar styrelsen er välkomna till årets föreningsstämma på restaurangen på Lilla Vik. Ute eller inne beroende på väder.

> Med vänlig hälsning,
> Styrelsen