



Ny styrelse i föreningen

Den nya styrelsen i Brf Logen vill tacka medlemmarna för förtroendet och delge vår syn på styrelsens arbete under verksamhetsåret. Styrelsens arbete kommer att präglas av tre ledord – *öppenhet, ansvar och gemenskap*.

Ordförande

Krister Brolin, port 36

Vice ordförande

Helena Maslov, port 18

Kassör

Paula Palermo, port 34

Sekreterare

Erik Strömberg, port 32

Styrelseledamot

Björn Landström, port 20

Styrelseledamot

Kjell-Åke Andersson, port 40

Styrelseledamot

Robin Sibborn, port 10

Suppleant

Anya Alenberg, port 18

Suppleant

Conny Olofsson, port 10

Suppleant

Christer Tjörnemar, port 38

Öppenhet innebär att vi kommer att informera snabbare, om fler saker och oftare än tidigare. Vårt mål är att alla boende ska känna att de får den information de behöver.

Vi kommer att satsa hårdare på att svara på era förfrågningar. Ni är alltid välkomna att höra av er med frågor eller förslag till styrelsen. Vi kommer att svara på era frågor om vi kan, eller hänvisa er vidare till dem som kan. För att vi ska kunna kommunicera på bästa sätt är det dock viktigt att ni använder rätt kanaler för frågor till styrelsen. Vi har bevakning på epost@logenbrf.se och *Boappa*. Använd dessa så kommer kommunikationen att fungera optimalt. Även om det är lockande att ställa frågor till någon i styrelsen när man stöter på den på gården, så är det lätt att ärenden glöms bort med det tillvägagångssättet.



LOGDANSNYTT

Ansvar betyder att vi i styrelsen ser ekonomisk och teknisk förvaltning som väldigt viktiga områden och kommer att lägga mycket energi på att skapa långsiktiga strategier för att ha en sund ekonomi och en god fastighetsstandard. Det vi alla måste komma ihåg är att vår egen ekonomi är förbunden med föreningens ekonomi. Även om det ibland kan kännas hårt när till exempel avgifter höjs, kan det vara nödvändigt för att föreningens ekonomi ska förbli långsiktigt hållbar.

De investeringar vi gör måste hela tiden vägas emot kostnader och vi kommer att prioritera satsningar som på sikt kan generera antingen ökade intäkter eller minskade kostnader för föreningen. Flera sådana åtgärder är planerade för 2024 (se nedan).

Gemenskap står för att vi vill bjuda in alla boende till att vara mer delaktiga i områdets utveckling och skötsel. Vi kommer i högre grad än tidigare att bjuda in till olika aktiviteter. Det kan röra sig om sociala aktiviteter som städning eller vintermys, men också staketmålning, plantering och andra liknande aktiviteter. Vi kommer också att försöka oss på att bjuda in till informationsmöten vid några tillfällen under året. Målet är att skapa en större gemenskap och som bonus spara lite pengar på att göra fler mindre jobb själva.

Planerat för 2024

Information

Styrelsen kommer endast i undantagsfall göra utskick i pappersform till varje lägenhet. I stället kommer vi att publicera information i våra digitala kanaler och/eller på anslagstavlor i trapphusen. Föreningens app *Boappa* kommer att vara den viktigaste källan för att hålla sig informerad om nyheter och händelser i området.

Takreovering

Takreovering pågår på taket till 42-48. Om allt går som planerat så kommer Tisab att fortsätta takreoveringen ett tak i taget under 2024 och 2025.

Värmesystem

Styrelsen har påbörjat arbetet med energieffektivisering tillsammans med Rörknektarna i Sundbyberg. De första åtgärderna har varit kontroll av effektiviteten i systemet och åtgärdande av brister, installation av filter mm. Ett nästa steg kan vara att byta ut samtliga radiatorventiler och termostater av äldre modell till nya och effektivare. I nuläget är det inte aktuellt att byta ut själva radiatorerna (elementen), men det kan behövas i sinom tid.

Passersystem

Stämman beslutade att styrelsen ska gå vidare med upphandling av ett passersystem som kommer att innebära ökad bekvämlighet och trygghet för alla boende. Tanken är att alla portar mot gården får nya lås med passerbricka ("blipp") och porttelefon, samt att alla övriga dörrar i skalskyddet får passerbricka. Planen är också att ansluta tvättstugor och miljörum till samma system.



LOGDANSNYTT

Ekonomi

Den förra styrelsen har redan beslutat om en höjning av avgiften med 8 % till 2024 och den nya styrelsen ser ingen anledning att ändra det beslutet.

Bakgrunden till avgiftshöjningen är framför allt ökade kostnader för värme, elektricitet och låneräntor. Vi har ca 200 miljoner i lån och dessa kommer i omgångar att läggas om i några år framöver till betydligt högre räntenivåer än tidigare. En uppskattning är att våra räntekostnader kommer att öka med ca 2 miljoner per år under några år framöver, så det är viktigt att följa den utvecklingen noga och anpassa föreningens ekonomi efter detta.

Föreningen har en belåningsgrad på ca 10.000 kr/kvm, vilket är högt. Vi behöver ha både ökade intäkter och minskade kostnader för att kunna ha en långsiktigt hållbar ekonomi. Vi räknar dock med att kunna amortera ca 10 miljoner under verksamhetsåret tack vare försäljningar av tidigare hyresrätter. Sakta men säkert kommer vi att minska vår belåningsgrad.

Sammanfattningsvis har föreningen en bra ekonomi, men vi har också ett fortsatt ganska stort underhålls- och investeringsbehov. Vi behöver vara sparsamma och uppmärksamma, men det är absolut ingen kris gällande föreningens ekonomi.

Fönster och fasad

Under 2024 kommer vi att göra en översyn av fönster och fasad för att kunna åtgärda de allvarligaste problemen. Vi kommer inte att kunna satsa på en totalrenovering av fasaderna eller byta alla fönster. Det är dock något som kan komma att behövas på sikt.

Plan för utemiljön

Under 2024 kommer styrelsen att påbörja arbetet med att ta fram en långsiktig plan för utemiljön. Den kommer att innefatta allt ifrån planteringar till lekplatser. Styrelsen tar gärna emot förslag från boende. Skicka förslag till epost@logenbrf.se med "Utemiljö" i ämnesraden.

Översvämningar

Det finns några punkter i området där avrinningen inte fungerar tillfredsställande. Trappan mellan 40 och 42 och dagvattenbrunnen vid 32 är de tydligaste. Styrelsen kommer att undersöka orsakerna till den dåliga avrinningen och åtgärda dessa.

Lokaler och förråd

Vi kommer att ställa fler lokaler och förråd i ordning så att fler kan hyras ut och generera intäkter till föreningen.

Hobbylokal

I källaren mellan 30 och 32 finns nu en hobbylokal som kommer att kunna bokas i Boappa inom kort. Här kan du göra mindre snickeri- och måleriarbeten. Verktyg och andra redskap behöver du stå för själv.



Flytt av styrelserum

Styrelsen har hittills haft sin verksamhet i 42:an i en lokal som är mycket lämplig att hyra ut till företag. Vi kommer därför att undersöka möjligheten att flytta styrelsens verksamhet till lokalen bredvid garageinfarten vid Logdansvägen 8, som är en lokal som är svårare att hyra ut till ett bra pris. Styrelsens nya lokal kommer då att ligga vid infarten till området, vilket gör att vi skulle kunna ha vissa expeditionstider för att underlätta kontakten med styrelsen.

Radonutredning i en lägenhet

Besiktning av två lägenheter har utförts av en radonexpert, inga alarmerande värden kunde påvisas. Det som kom fram var att mätdosorna inte varit placerade på optimala platser och att alla friskluftsventiler inte varit öppna.

Vi rekommenderades att göra en ny mätning av dessa lägenheter för att säkerställa att mätningen görs på korrekt sätt. Den nya mätperioden kommer att påbörjas i januari. Denna mätning gäller bara för dom två lägenheter som hade för höga värden.

Miljörummet

En översyn av miljörummet har inletts under 2023 med uppgiften att undersöka hur vi kan få miljörummet att fungera bättre och kännas säkrare.



**God Jul &
Gott Nytt år**

önskar styrelsen

