

Bästa medlemmar i Omtanken!

2023 snart slut, jösses vad fort tiden går! Det är väl i och för sig så när man har kul, för det hoppas vi att ni har, även om vi fått dra åt svångremmen i dessa märkliga tider. Förhoppningsvis är vi på väg tillbaka till en något lägre inflation och därmed lägre räntor, det finns en hel del tecken på det.

Vi inleder med vår sedvanliga hälsning inför helgerna! Se över era **brandvarnare** och tänk på att aldrig lämna **brinnande ljus** utan uppsyn samt snälla, **ta bort skrymmande saker i våra entréer och trappor**. Räddningstjänsten vill absolut inte mötas av något hinder vid brand eller livshotande ambulanshämtnings.

Vi vill vi hälsa följande nya medlemmar varmt välkomna till vår förening:
Lena Sundholm & Anders Lundin, lgh 96, Tornhagsvägen 6, flyttat in 231211
Tanja & Per Skogh, lgh 3, Hjälmsätergatan 2 C, flyttar in 240205

I vår trivselguide har några av er noterat att det insmugit sig några små fel trots att vi var nio som korrekturläste den. Det viktigaste är att **skyddsrummet** ligger i källaren på Tornhagsvägen 4 och ingen annanstans.

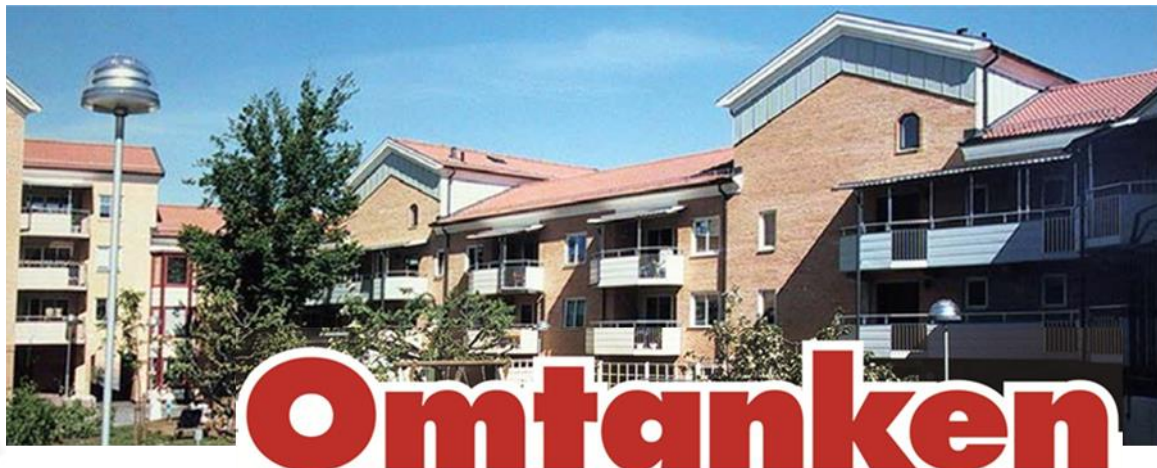
Lite info från Tekniska Verken angående granar, from i år får vi betala extra för detta:

- Ställ granarna i valvet mellan Tornhagsvägen 4-6 senast 21 januari. Hämtning sker någon gång mellan 22 januari-16 februari.
- Granen får max vara 2,5 meter hög 😞 (vi har 2,4m) och ska vara fri från pynt och julgransfot.
- Granen får inte vara förpackad i en sopsäck.
- Plastgranar ska sorteras som metall (?) på en av TVs återvinningscentraler, får inte lämnas på upphämningsplatsen.
- Här kommer slutklämman 👍, om nu någon av er har en gran som är högre än 2,5m eller om ni vill lämna er gran själva, är ni varmt välkomna till någon av TVs återvinningscentraler eller trädgårdsavfallstippar.

Föreningen har ett avtal med BB-gruppen i Linköping för att utföra låsöppning. Detta görs under förutsättning att det är ett originallås med system nr 3CH230 (står på nyckel). Kan ni alla kontrollera om ni har den märkningen på era nycklar. Om ert lås är utbytt rekommenderar vi att ni lämnar en nyckel till någon närstående och mejlar/kontaktar styrelsen kontaktuppgifterna. Vi samlar in de uppgifterna hos Estate så att vi kan nå vederbörande i händelse av att vi behöver komma in i lägenheten. Anledningen är att vi fått bryta upp några dörrar respektive blivit nekade ambulans om vi inte kunnat öppna dörren. Så snälla titta på detta, det är för er egen säkerhet!

Ni har kanske sett att vi haft en firma på plats som besiktigat våra tak och vi upptäckte då ett antal spräckta takpannor samt läckage i genomföringar och rännor. Detta är nu åtgärdat och under vår och försommar kommer vi att tvätta taken samt byta ut tätningarna på nockpannorna.

Trots **tydligt** skyltat med fri höjd, 2,4m, sker det påkörningar av balkongen vid ingången på vänd



Tornhagsvägen 10. **Vårt tålamod är nu slut** med Östgötatrafikens förare och andra som varken verkar vara läskunniga eller inte vet hur höga fordon de framför. Därför kommer vi nu att hänga två balkar i kättingar, fri höjd 2.0m, under balkongen vid Tornhagsvägen 10 så att dessa träffar i vindrutan på fordonen. Balkongplåtarna kommer nu att bytas/repareras efter de många påkörningar som har skett!

Så är det då dags för en genomgång av ekonomin. I skrivande stund ser det ut som vår totala kostnads massa ökar med ca 7% under 2024. Det är först nu som de verkliga genomslagen sker och värst är vårt kommunala "monopol" Tekniska Verken som ökar sin kostnad med drygt 200 000 från ca 1,4 till 1,6 miljoner. Totala kostnaden ökar med ca 400 000 tusen inkl. ränta, amorteringar och planerat underhåll. För att vår likviditet ska ligga runt 1 miljon vid varje års slut har vi beslutat att höja våra avgifter med 10% från om med 240401. Det är naturligtvis inte kul att skicka med ett sådant meddelande till jul men vi får påminna om att vi tidigare sänkt avgifterna med totalt 40% för att ni skulle få tillbaka de pengar som låg i föreningens kassa. Vi tvingades sedan med början första april 2023 göra en första höjning då räntorna började löpa amok. Eftersom vi styr vår förening på likviditet som inkluderar planerat underhåll så ser det alltid ut som att vi går med negativt resultat i årsredovisningen. Detta beror på att vi "straffas" med en avskrivning på fastigheterna på ca 1 miljon per år. Vi återinvesterar alltså hela tiden i fastigheterna för att det inte ska komma några stora plötsliga underhåll som vi inte har grepp på. Vår underhållsplan löper detaljerat rullande i 10 år och mer grovplanerat i 30 år. Låt oss nu hoppas att prisstegringarna är över för denna gång och att räntorna som tillsammans med amorteringarna, som utgör den enskilt största utgiften för oss, sakta men säkert tar sig ner till en mer rimlig nivå. För er kännedom så har vi byggt en modell som löper över 6 år där vi kan simulera intäkt/kostnadsutfall som funktion av inflation, ränta, amortering, avgifter och underhåll.

Någon tröst kan väl ändå vara att medelhyran i hyresrätt i Linköping är fortfarande 1308kr/kvm och år innan höjning inför nästa år enligt Statistiska Centralbyrån per 231004. Vi hamnar efter höjning på 591 kr/kvm och år.

Vi vill från styrelsens sida bara tacka för det gångna året och tillönska alla en riktigt

God Jul och ett Gott Nytt År.

