Tillbakablick på föreningsåret i Solhem 2023

**Året har för styrelsens del dominerats av arbete med ekonomin, underhållsplanen, upprustning av föreningslokalen och övergång till ett antal digitala system tänkta att underlätta och effektivisera styrelsearbetet.**

**Budgetarbetet blev i år extra svårt med tanke på inflationen och det höga ränteläget som medförde både många och långa diskussioner i styrelsen. Brf Solhem har dock ett gynnsammare läge än många andra föreningar genom att vi bundit våra lån på långa tider och att vi redan genomfört många omfattande underhållsåtgärder. Här är en sammanfattning av det viktigaste som hänt och gjorts under 2023 och en liten framåtblick mot 2024.**

Styrelsen har haft 11 ordinarie styrelsemöten och ett konstituerande möte samt en heldag för budgetarbete. Samtliga styrelsemöten har också erbjudit digitalt deltagande för de styrelsemedlemmar som önskat det. Styrelsen har hanterat 124 fakturor, 7 överlåtelser, 3 andrahandsuthyrning samt tagit emot och åtgärdat 16 olika ärenden från medlemmarna.

*Kommunikation*
Information till de boende lämnas numera enbart via Facebook (som i nuläget har 66 medlemmar, en ökning med 2 under året) och hemsidan samt anslag i återvinningscentralen i vissa fall. Snabbare och mera miljövänligt. Totalt har styrelsen lämnat information via FB vid 38 olika tillfällen, dvs cirka tre i månaden i snitt. Självklart delas kallelser till årsmöten och liknande handlingar ut i brevlådan till de få medlemmar som inte är med i FB-gruppen.

*Ekonomi*
Vi har alla våra lån bundna till låga räntor förutom det som löpte ut i september 2023. Detta lån delades upp i ett som bands på två år till 4,59% och ett som har rörlig ränta. I samband med omläggningen gjordes också en extra amortering på 5 mkr. Två lån löper sedan ut i oktober 2024 (1.07%) och december 2024 (1,26%). Övriga två lån är bundna till 2027 (1,15%) och 2028 (1,19%). Totalt har föreningen för närvarande lån på 22,3 mkr och vi amorterar årligen enligt plan nästan 370 000 kr.

Vi har i år bundit resterande av föreningens likvida tillgångar på 600 tkr på ett räntebärande konto på HSB förutom att vi har ett mindre belopp på SBAB sparkonto.

Vid budgetarbetet beslutade vi att höja årsavgifterna för 2024 med 3 %. Skälet är att vi behöver ta viss höjd för inflationen och öka avsättningen till underhållsfonden ytterligare eftersom vi långsiktigt ser stora underhållsåtgärder, drygt 64 mkr de närmaste 50 åren. Vi har de senaste åren därför höjt avsättningen varje år och för 2024 sätter vi av 1,35 mkr vilket gör oss bättre rustade för framtida underhållsåtgärder. De närmaste fem åren är underhållsbehovet beräknat till 10,8 mkr.

Totalt omsätter budgeten 4 798 000 kr och så här fördelas budgeten för 2024:

(Observera att avsättning till underhållsfond och amorteringar inte ingår i ordinarie resultaträkning men har tagits med här för att visa vad vi använder våra intäkter till)

*Områdesförvaltning*.

\* 2023 blev året då BRF Solhem startade upp elbilsladdning på vår parkeringsanläggning. Under året har 3-4 laddare varit aktiva.

Vi har installerat ett mindre antal laddare från start men då vi redan förberett med rör i mark kommer det vara enkelt att bygga ut anläggningen efter behov.

\* Byte av ljuskällor i vår utomhusbelysning har genomförts. Det var 5 år sedan sist och nu har vi full ljusstyrka igen och dessutom till lägre förbrukning.
På 5 år har samma typ av LED ljuskälla utvecklats och förbrukar ungefär 20% mindre energi.

\* Ventilationen i våra lägenheter har fått tillsyn. En OVK, Obligatorisk Ventilations Kontroll genomfördes under slutet av året. Detta är ett myndighetskrav men även en egenkontroll som säkerställer att vi har en bra boendemiljö i våra lägenheter.

\* I det systematiska brandskyddsarbetet har vi under året förstärkt brandskydd i våra garagelängor. Först ut var ”mellangaraget” eftersom vi i denna byggnad har störst värden i undercentral, maskinpark samt elbilsladdare.
Soprummet och övriga garage har fått skivor som utgör skydd mot spridning av brand. Detta arbete kommer fortsätta framöver dels i att skydda de övriga garagen men förbättra brandskydd genom information och tydligare regler för vad som får förvaras i garage.

*Övrigt*

Vid årsstämman togs beslut om att anpassa våra stadgar efter den nya lagstiftningen som trädde i kraft i början av året. Det krävs dock två stämmor för att stadgeförändringen ska vara giltig så det krävs ytterligare ett stadgebeslut 2024.

Föreningslokalen har fått en uppfräschning genom nya avskärmningar där alla stolar och fula rör döljs. Vi har även köpt in ett nytt säkrare bordtennisbord och en ny diskmaskin. Det nya kodlåset i föreningslokalen underlättar när man hyr den genom att man slipper hämta och lämna nycklar. Ett eget webbaserat bokningssystem för lokalen kommer också att införas i början av 2024.

Vi har ansökt och fått beviljat både elstöd och bidrag för installationen av våra laddplatser.

Två arbetsdagar har genomförts med stor uppslutning. Tack alla som deltog och för övriga insatser som ni medlemmar gjort under året!

Som varje år har det också klippts många kvadratmetrar gräs. Vi tackar våra trogna gräsklippare för att de håller området snyggt!

En ny utomhusjulgran inköptes lagom till första advent.

Styrelsen vill avslutningsvis tacka alla medlemmar för det gångna året och önska alla ett Gott Nytt 2024!