Tillbakablick på föreningsåret i Solhem 2022

**Året har för styrelsen dominerats av arbete med införandet av laddplatser för elbilar. Budgetarbetet blev i år också extra svårt med tanke på den höga inflationen och ränteläget. Genom god framförhållning med bindning av lån och vidtagna underhållsåtgärder drabbas dock inte Brf Solhem alls så hårt som många andra föreningar. Här är en sammanfattning av det viktigaste som hänt och gjorts under 2022 och en liten framåtblick mot 2023.**

Efter några år med begränsade eller inställda årsstämmor kunde vi genomföra en fysisk årsstämma på plats och då naturligtvis med den traditionella smörgåstårtan som avslutning.

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 117 fakturor, 6 överlåtelser, 1 andrahandsuthyrning samt tagit emot och åtgärdat 21 olika ärenden från medlemmarna.

*Kommunikation*
Information till de boende lämnas numera enbart via Facebook (som i nuläget har 64 medlemmar, en ökning med 5 under året) och hemsidan samt anslag i återvinningscentralen. Snabbare och mera miljövänligt. Totalt har styrelsen lämnat information via FB vid 62 olika tillfällen. 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 och det säkrar låga räntekostnader ett bra tag framåt, speciellt viktigt nu när räntorna har höjts så kraftigt under året. Vi har dock ett lån som varit bundet i sju år men som tyvärr löper ut i september 2023. Lyckligtvis är det dock det lån som har högst ränta av alla våra fem lån, 1,99%. 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 27,6 mkr och vi amorterar årligen enligt plan 350 000 kr. Dessutom har det de senaste åren gjorts betydande extraamorteringar i samband med omläggning av lån.

Vi har i år flyttat över större delen av föreningens likvida tillgångar till ett räntebärande konto på SBAB eftersom det efter alla räntehöjningar nu gör skillnad jämfört med att ha dem på HSB:s lågräntekonto.

Vid budgetarbetet beslutade vi att höja årsavgifterna för 2023 med 3 %. Skälet är att vi behöver ta viss höjd för den ökade inflationen och öka avsättningen till underhållsfonden ytterligare eftersom vi långsiktigt ser stora underhållsåtgärder, 32 mkr de närmaste 30 åren. Vi har de senaste åren därför höjt avsättningen varje år och för 2023 sätter vi av 1 250 000 kr vilket gör att vi slipper låna till framtida underhållsåtgärder. De närmaste fem åren är dock underhållsbehovet litet. Totalt omsätter budgeten 4 744 000 kr.

Så här fördelas kostnaderna i resultatbudgeten för 2023:

*Områdesförvaltning*.

Under året har vi anlagt infrastruktur för kommande elbilsladdning. Detta är en investering för nu och främst framtid och helt nödvändig för att vara en attraktiv förening.
Vi har valt att starta i mindre omfattning och växa över tid, men för infrastrukturen har vi förberett rör i mark för framtiden så vi inte ska behöva gräva något mer.

Ambitionen vid årets början var att vara klara under året, men världsläget har gjort att det är komponentbrist och svårt med leveranser. Vi hoppas dock att vi är i gång inom kort.

Underhållsspolning av avlopp har genomförts. Det är en återkommande åtgärd ungefär vart femte år och gör att vi minskar risken för akuta stopp med de kostnader och olägenheter det medför.

Dessutom filmades rören så att vi har en status på skicket och vi vet nu att det ser bra ut och att inga åtgärder krävs i stammarna på åtminstone 5 års sikt.

Det är bara en mindre del av avloppsstammarna som kommer kräva underhåll inom överskådlig framtid, så något större stambyte som påverkar badrum med mera är inget vi idag ser som troligt under kommande femton år.

Lägenhetsbesiktningarna har skjutits fram några år på grund av pandemin men i år kunde den äntligen genomföras.

Syftet med tillsyn är dels att få status på tekniska objekt så vi planerar underhållet rätt men det är även ett sätt för en styrelse att ta fastighetsägarens lagstadgade ansvar för boendemiljö.

Status är bra, vi har väl underhållna lägenheter!

Det vi bevakar lite mer noggrant framöver är fönster som närmar sig slutet på livscykeln och här krävs visst underhåll av boende vilket vi kommer informera mer om under kommande år.
Avstängningsventiler för kallvatten kräver underhåll av boende och detta är lätt att glömma. Vi tar med oss detta och kommer påminna några gånger per år framöver.

I övrig ser det bra ut med teknik såsom avlopp, vatten och ventilation.

Som varje år har det klippts många kvadratmetrar gräs!

Hittills har vi bara kunnat ersätta våra trogna gräsklippare med en enkel julklapp varje år men från och med 2023 har vi möjlighet att ersätta dem enligt något som hos Skatteverket kallas Egenförvaltning med avdrag på årsavgiften. Ett komplicerat regelverk och beräkningssätt men som möjliggör ersättning utan skatter och sociala avgifter vilket varit avgörande för det nya beslutat. För 2023 kommer därför gräsklipparna att få avdrag med 975 kr på sin årsavgift för sitt arbete. För föreningen innebär det inte ens 10% av vad det skulle kostat om vi anlitat ett externt företag för arbetet. Styrelsen hoppas med detta kunna underlätta rekryteringen av nya gräsklippare till gruppen.

Är du redan nu sugen på att delta nästa år så kontakta Nisad i styrelsen.

Styrelsen vill tacka alla medlemmar för det gångna året och önska alla ett bra 2023!