



HSB – där möjligheterna bor

Slottsskogsnytt



Medlemstidning HSB Brf Slottsskogen nr 7, september 2022. Årgång 37



Slottsskogsnytt finns i digital version på vår webbplats under Förening – Slottsskogsnytt. På webbplatsen kan du även hålla dig uppdaterad om föreningens nyheter!

Rapport från styrelsen

Under sommarlovet har styrelsen haft tid att fundera på de frågor som lyftes på styrelsemötet i juni. Brf Slottsskogen står i ett vägskafl med en fastighet som är drygt 35 år, en ekonomisk verklighet som kräver ett omtag samt behovet av att effektivisera verksamhet och processer. Vid augustimötet beslutade styrelsen att avsätta hela dagen lördagen 17 september för de strategiska frågor som vi nu har på bordet.

Just nu står vår förenings ekonomi i fokus och styrelsen har beslutat att arbeta vidare med bland annat följande åtgärder:

- se över avtalen för föreningens bredbandsuppkopplingar samt de tv-paket som ingår i medlemsavgiften samt att säga upp samtliga avtal för villkorsändring.
- att använda cirka 5 miljoner kronor från kassan för att lösa delar av det lån som ska omförhandlas i närtid på grund av ränteläget.
- att säga upp hyresavtalen i garaget för villkorsförändring.

Framöver har föreningen en del beslut att ta kring utformningen av till exempel entréer, trapphus och inomhusmiljö. Styrelsen har därför beslutat att tillsätta en estetisk kommitté. Är du intresserad av att hjälpa till, så anmäler du ditt intresse till exp@brfslottsskogen.se

Styrelsen har också beslutat att blocka gästlägenheten på Övre Husargatan 39 för uthyrning för att istället hyra ut lägenheten till Räddningsmissionen för människor på flykt från Ukraina enligt föreningens stämmobeslut i våras. Ombokning kommer att ske till någon av de tre övriga gästlägenheterna för er som har bokat aktuell lägenhet.

Annika Wilén har slutat på HSB och lämnar därmed styrelsen i Brf Slottsskogen. HSB Göteborg fattar beslut om ny styrelseledamot på sitt styrelsemöte i slutet av augusti.

Styrelsen har beslutat att utse Lena Holm till sekreterare i styrelsen, då Annette Johansson har av sagt sig rollen. Annette ansvarar även i fortsättningen för kommunikationen i Brf Slottsskogen.

Fokus på vår ekonomi!

Turbulensen i vår omvärld fortsätter och i förra numret av Slottsskogsnytt beskrev vi utmaningen med stigande räntor och inflation. Inför 2023 kan vi nu börja summera kostnadsökningarna till cirka 2,5 – 3 miljoner kronor. För 2024 handlar det troligtvis om ytterligare nästan lika mycket.

En förenklad "tumregel" är att cirka 3 miljoner kronor i kostnader för föreningen motsvarar i genomsnitt 10 000 kronor per lägenhet. Det innebär att om vi skulle ta ut 2023 års kostnadsökningar enbart i ökade månadsavgifter, så motsvarar det en höjning på cirka 15 procent. Vi vill ju undvika en sådan avgiftshöjning, därför har styrelsen arbetat med ett antal områden under sommaren med syftet att både öka intäkter och sänka kostnader.

Bostadsrättsföreningen är en kooperativ sammanslutning, där vi medlemmar tillsammans tar hand om och utvecklar våra bostäder. Vi köper och använder olika typer av tjänster och när en tjänst bara nyttjas av en del medlemmar behöver vi hitta en balans mellan när alla ska betala för tjänsten eller när den enbart ska betalas av användarna. Framöver kommer vi att bli mer strikta i denna gränsdragning och minska det som alla är med och betalar, samtidigt som vi ökar det som respektive användare själva får betala.

Åtgärder inför 2023

Inför 2023 har styrelsen definierat följande åtgärder för att balansera kostnader och intäkter för vår förening:

- Dubbla tv-paket – vi har påbörjat uppsägningar av avtalen med Tele2 (tidigare ComHem) och Telia med syftet att välja en leverantör för tv. **Uppskattad besparing:** cirka 500 000 kronor per år.
- Uthyrning av garageplatser – vi kommer att säga upp hyresavtalen för garageplatser för att ändra villkoren och justera månadshyran. Vi kommer att sätta en hyresnivå som är jämförbar med andra garageplatser som har boendekrav i Linnéstaden, cirka 1 050 – 1 100 kronor per månad. **Uppskattad ökad intäkt:** cirka 450 000 kronor per år.
- Trolig justering av avgifter för gästlägenheter, föreningslokal och extra förråd från 2023.
- Översyn av planering för underhållsprojekt – vad är akut och vad kan planeras in längre fram utan att fastigheten påverkas.
- Spara in tryckkostnader för medlemskommunikation genom att använda digitala kanaler som mejl samt sms.
- Justera våra lokalhyresgästers hyror baserat på index.

Dessutom fortsätter vi arbetet med att hitta ytterligare besparingar i våra inköp. Det kan handla om nya konkurrensutsättningar, lägre servicenivåer eller nya lösningar, men vi är också medvetna om att alla leverantörer också drabbas av ökade kostnader i dessa tider. Vissa leveranser, till exempel vatten styrs av fastställda kommunala avgifter, vilket begränsar förhandlingar. I andra fall har vi större möjligheter. Det känns väldigt bra att vi har ett bundet elleveransavtal till den 31 maj 2024.

Vi planerar att amortera från kassan på lånen med cirka 5 miljoner kronor. Därmed sparar vi in räntor på cirka 150 000 - 200 000 kronor.

Hur kan du bidra?

Vi uppmanar alla medlemmar att undvika onödiga servicekostnader och dyra jourutryckningar som:

- onödig hisservice på grund av att skräp i kastas i hiss och hisschakt, så att det blir stopp
- stopp i sopnedkassen/sopsugen eftersom sopor inte förpackas eller att man slänger för stora saker. Läs informationsskylten vid sopnedkastet!
- slarv och nonchalans i soprummen genom att inte respektera sorteringsanvisningar eller i värsta fall lämna saker på golvet. Detta orsakar extra debiteringar från leverantörer och övertid för våra fastighetskötare.
- stopp i avloppen när fett och oljor spolats ned i köksvaskar eller våtservetter, bindor och tamponger spolats ner i toaletterna = dyra jourutryckningar!
- extra städning på grund av slarv eller att skräp lämnas på fel ställen i fastigheten.

Allt detta ökar våra kostnader med cirka 100 000 – 150 000 kronor per år!

Nu arbetar styrelsens vidare med besparingar och inkomster inför budgetarbetet. I skrivande stund, inklusive förändringarna ovan, ser vi en trolig avgiftshöjning på 5 – 10 procent för 2023. Vi kommer att berätta mer på medlemsmötet den 14 september.



Digitala fixare – nu händer det!

Brf Slottsskogen får ganska ofta felanmälningar om bredbandet och tv-paketet. Medlemmarna tycker att det är svårt att få igång bredband och/eller tv.

När fastigheten byggdes var all tv analog och bredbandet var knappt uppfunnet. När bredbandet kom fick vi router och tv-box. Idag lever vi med många uppkopplade enheter i lägenheten. Vi lever i en digital värld och det blir svårt när tekniken inte fungerar.

För att komma till rätta med det som inte fungerar och samtidigt inventera vilka problem medlemmarna upplever har styrelsen beslutat att genomföra ett projekt med Digitala fixare som fram till den 31 mars 2023 kommer att hjälpa till med medlemmarnas problem.



Vi har lyckats engagera några medlemmar i Brf Slottsskogen som ställer upp på att göra hembesök hos medlemmar som har problem med bredband, tv och porttelefoni i lägenheten.

Mejla digitalafixare@brfslottsskogen.se eller lägg en lapp i brevlådan på föreningsexpeditionen om du vill ha hjälp. Vi behöver veta:

- Ditt namn
- Lägenhetsnummer eller adress och våning
- Ditt telefonnummer
- Beskrivning av vilka problem du upplever

De digitala fixarna återkommer till dig snarast möjligt för att bestämma en tid för ett kostnadsfritt besök.

Våra digitala fixare ställer upp frivilligt och gör detta på sin fritid. Det innebär att det inte alltid går att få till ett besök på kort varsel. Det kan också bli så att problemet ibland inte går att lösa just där och då. Oavsett så hoppas vi på att det är ett steg i processen mot att lösa eventuella problem.

Om du också är intresserad av att ställa upp på att hjälpa till med detta så kontakta de digitala fixarna via digitalafixare@brfslottsskogen.se! Nu skapar vi medlemsnytta tillsammans!

Vi söker dig som vill hjälpa till med skyddsrumsbereidskap eller estetiska frågor!

- Under året har frågan om användning av våra skyddsrum aktualiserats. Därför söker vi fyra till fem medlemmar som vill jobba med vår skyddsrumsbereidskap och lära sig rutiner för iordningsställande av skyddsrummen. Mejla ditt intresse till exp@brfslottsskogen.se
- I samband med större förändringar av interiörer och exteriörer i vår fastighet, till exempel i entréer och på våningsplan, önskar styrelsen en rådgivande grupp som stöd. Du behöver inte vara arkitekt för att delta, det räcker med ett stort intresse för estetiska frågor. Skicka intresseanmälan till exp@brfslottsskogen.se

**Kvarglömd kavaj/cardigan i gästlägenhet på ÖH29!
Mejla exp@brfslottsskogen.se för information.**

Lägesrapport från Ukraina-gruppen

Sedan den 1 juli 2022 har ansvaret för tillfälliga boenden för flyktingar från Ukraina flyttats från Migrationsverket till kommunerna. Arbetsgruppen har varit i kontakt med Räddningsmissionen Hjärterum, som har ett avtal med Göteborgs Stad för att erbjuda boende. Arbetsgruppen övervägt tre olika alternativ för uthyrning:

- Gästlägenheterna
- Pingisrummet
- Tidigare fastighetsskötarexpeditionen

Arbetsgruppen har beslutat att det är för mycket arbete att "bygga om" pingisrummet, så att det kan fungera som ett boende. Den tidigare fastighetsskötarexpeditionen på Övre Husargatan 31 är nyrenoverad, men Stadsbyggnadskontoret har meddelat att lokalen inte får hyras ut som boende på grund av för små fönster. Styrelsen har nu beslutat att erbjuda gästlägenheten på Övre Husargatan 39 från och med den 23 oktober 2022 till flyktingboende samt fråga de som bokat långt i förväg om de kan ta en annan lägenhet istället.

Brf Slottsskogen kommer att få ersättning av Göteborgs Stad för uthyrningen. Ersättningen motsvarar inte hela hyran, men uppgår till 2 000 kronor per månad per vuxen och 1 000 kronor per månad för barn.

Mer information finns i Facebook-gruppen *BRF Slottsskogen för Ukraina*

<https://www.facebook.com/groups/2172016732957614>

Gå med där eller mejla exp@brfslottsskogen.se och anmäl intresse för att vara med i arbetsgruppen.

Information om strömavbrott

På senare tid har vi haft några strömavbrott, därför vill vi tipsa om Göteborg Energis avbrottstjänst som du hittar här: [Aktuella avbrott inom vårt nätområde \(goteborgenergi.se\)](http://Aktuella_avbrott_inom_vart_natomrade_goteborgenergi.se)

Kalendarium – se även vår webbplats

- 6 september Träffa styrelsen på föreningsexpeditionen, klockan 18.30 – 20.00
- 14 september Medlemsmöte med fokus på ekonomi, låssystem och ventilation
- 19 september Styrelsemöte
- 19 september Sista anmälningssdag för dig som vill ställa ut på höstvernissage
- 20 september Träffa styrelsen på föreningsexpeditionen, klockan 18.30 – 20.00
- 20-22 september Container på gården
- 15 oktober Brf Slottsskogens höstvernissage i föreningslokalen
- 17 oktober Styrelsemöte

Brf Slottsskogen
Övre Husargatan 39, 1 trappa
413 14 Göteborg
Telefon 031-711 50 40.
E-post exp@brfslottsskogen.se
www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen

Expeditionstider

- Styrelsen:
Tisdagar klockan 18.30–20.00
(jämna veckor)
- Fastighetsskötare:
Torsdagar klockan 17.00 – 18.00

Felanmälan

- Kontorstid: HSB, telefon 010-442 24 24
- Allvarligt fel, efter kontorstid:
Securitas, telefon 010-470 55 98
- Hissar, dygnet runt:
Otis, telefon 0200-21 21 11
- Allvarlig störning, dygnet runt:
Avarn Security, telefon 010-210 90 00