



*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

Underhållsplanen är ett av våra viktigaste styrdokument som styrelsen ska följa. Planen innehåller planering av allt tekniskt underhåll för att hålla fastigheten i gott skick. I budget sker avsättningar varje år för som ska täcka framtida behov av underhåll. Vid styrelsemötet den 21 november fastställde styrelsen underhållsplanen för 2023.

Obligatorisk ventilationskontroll, OVK, ska genomföras vart tredje år i flerbostadshus. Kontrollen utförs av en certifierad kontrollant och syftet är att visa att inomhusklimatet är bra och att ventilationssystemen fungerar. Brf Slottsskogen startade den senaste kontrollen precis innan pandemin 2020, men den kunde inte slutföras på grund av att leverantören inte fick tillträde till samtliga lägenheter. Brf Slottsskogen har mottagit hot om vitesföreläggande av stadsbyggnadskontoret eftersom kontrollen inte blev klar i tid. Vi har fått en frist till januari 2023 för att åtgärda resterande lägenheter. Nästa obligatoriska ventilationskontroll startar andra kvartalet 2023.

Eftersom Brf Slottsskogen har ett flertal lägenheter där ”villafläktar” felaktigt installerats som stör ventilationssystemet på ett sådant sätt att det blir obalans tvingas föreningen att antingen byta ut dessa fläktar eller att prova det sätt som Brf Linné har haft framgång med – att bygga om villafläktarna till kolfilterfläktar. Styrelsen har valt att följa Brf Linnés råd. Styrelsen planerar för att HSB:s förvaltare slutför den försenade ventilationskontrollen och att vår nya förvaltare tar hand om kontrollen som startar i vår.

Brandgasventilation i hissarna var inte ett krav när våra nya hissar beställdes. Boverket har krav på att nya hissar i nya byggnader alltid ska ha brandgasventilation installerad. Det är inte helt klart vad som gäller när nya hissar installeras i äldre byggnader, men styrelsen i Brf Slottsskogen har fattat beslut om att installera brandgasventilation i de nya hissarna. Vetskapen om att hissarna är installerade utan brandgasventilation ökar styrelsens ansvar om olyckan skulle vara framme och brandgasventilation är det absoluta kravet på säkerhet i händelse av brand. ’

Under hösten har styrelsen tillsammans med förvaltaren upphandlat en installation av brandgasventilation. Arbetet startar i mars och pågår till juni i samtliga 16 hissar. Hissen kommer att vara avstängd i två – tre arbetsdagar i varje uppgång. Vi kommer att informera i god tid inför start av arbetet. Beräknad kostnad är 3 700 000 kr.

Vid styrelsemötet den 21 november tog styrelsen även beslut om budget för 2023, se bilagan. Läs nyheten om budget på föreningens webbplats.

Sedan drygt en månad bor en familj från Ukraina i Brf Slottsskogen. De trivs väldigt bra här och tycker att grannarna är fantastiska. Räddningsmissionen uppskattar denna typ av projekt, eftersom det involverar engagemang från många människor. Det skapar goda förutsättningar för integration och stöd. Styrelsen vill framföra sitt varma tack till de medlemmar som engagerat sig i detta projekt, genom insamling av sängkläder, handdukar och annat nödvändigt. De medel som samlats in har bland annat använts till att köpa en byrå för förvaring av kläder.

## Förändring är jobbigt, men det innebär också utveckling...

På senare tid har styrelsen fått kritik från en liten grupp medlemmar för att vi ändrar på gamla regler, för att vi har ett synsätt som inte stämmer överens med det som gällt tidigare och för att vi inte följer tidigare stämmobeslut.

Vi har i tidigare Slottsskogsnytt förklarat varför en föreningsstämma inte kan ge direktiv till en styrelse på obestämd tid när det gäller en förenings drift och förvaltning. Vi har svarat på en och samma fråga flera gånger, men samma fråga återkommer om och om igen. Nuvarande styrelse har för avsikt att driva förändring, att utveckla både fastigheten och föreningen till förmån för medlemmarna i Brf Slottsskogen samt att se till att vi inte fastnar i gamla hjulspår för att "så har vi alltid gjort förr". Inför varje styrelsebeslut frågar vi oss: Vad är bäst för medlemmarna och vad är bäst för Brf Slottsskogen?

Under hösten har vi upphandlat en ny förvaltare och då har det blivit tydligt att det är skillnad på att vara **Brf Slottsskogen** och att vara **HSB Brf Slottsskogen**.

Brf Slottsskogen är en HSB-förening. Vi är medlemmar i HSB Göteborg och föreningen har avtal med HSB Göteborg om ekonomisk förvaltning och teknisk förvaltning (fastighetsskötare). Vi vill inte ändra på detta, men att vara Brf Slottsskogen betyder att vi tar ansvar för vad som händer med fastigheten Kommendantsängen 10:16. Vi sitter i förarsätet, ingen annan. Vi har ansvaret för att följa lagkrav, myndighetsföreskrifter och stadgar.

Vårt gemensamma ansvar som fastighetsägare innebär att vi ansvarar för:

- teknisk standard och säkerhet i byggnader
- hälsa och säkerhet för medlemmar och de som vistas i och omkring fastigheten
- att förebygga av olyckor
- byggnationer

En styrelseledamot i en bostadsrättsförening blir vald för att man bor i en bostadsrättsförening, inte för att man nödvändigtvis är duktig på att förvalta fastigheter. För det ändamålet anlitar man en förvaltare som ska hjälpa till så att styrelsen uppfyller vårt gemensamma fastighetsägaransvar.

Sedan 1 januari 2020 har Brf Slottsskogen haft ett tvåårsavtal om helhetsförvaltning med HSB. En helhetsförvaltare, en produkt som endast HSB levererar, ska ta ansvar för att tillsammans med styrelsen undersöka, planera och styra arbetet för att nå beslutade mål. Avtalet innebar att vi hade stöttning av förvaltaren 16 timmar per vecka.



Det blev ganska tydligt att tiden för förvaltaren inte räckte till och att helhetsförvaltning inte passar vår förening. Styrelsen gick tillbaka till HSB för att diskutera förvaltaravtalet, men fick inget gehör för våra frågor. När vi bad om offert för förvaltning från den 1 januari 2023 insåg vi att varken pris eller leverans från HSB var konkurrenskraftiga.

Därefter har styrelsen genomfört en upphandlingsrunda med sju olika förvaltningsföretag. Tre kvalificerade sig till andra rundan, där vi till slut landade i att teckna avtal med Riksbyggen från den 1 januari 2023. Vi har utökat tjänsten till 25 timmar per vecka och betalar ungefär lika mycket som vi har gjort för 16 timmar från HSB.

Det kan tyckas okonventionellt att byta leverantör från HSB till Riksbyggen, men vi är övertygade om att vi har gjort ett bra val. Riksbyggen förvaltar liknande fastigheter som vår i vårt närområde, med samma typ av utmaningar. Deras tekniska avdelning är fullt jämförbar med HSB:s. Vi har planerat för överlämning under december, så att det inte blir något glapp inför helgerna.

## Föreningens ekonomi

**2022 ser bra ut och resultatet efter tredje kvartalet ligger cirka 1 miljon kronor bättre än budget. Främsta positiva avvikelser är färre oplanerade reparationer och lägre fjärrvärmekostnader. Beroende på väder och värmeåtgång, så är förhoppningen att avsluta helåret med bättre resultat än budgeterat.**

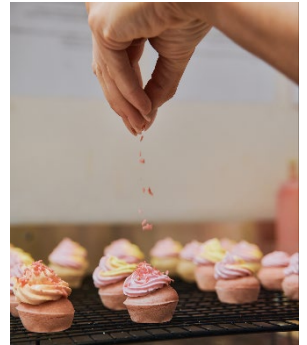
Budgeten för 2023 är fastställd, läs mer i nyheten på vår webbplats. Höjningen av årsavgifterna stannade på 5 procent från den 1 januari 2023. En väsentlig del av föreningens kostnader är räntor på lån. Under hösten har föreningen dels helt amorterat ett lån på 5 miljoner kronor, dels förnyat ett lån på drygt 8 miljoner kronor. Där sökte vi en treårig löptid till 2025, eftersom vår portfölj har flera lån som förfaller 2023, 2024 och 2026 – men inte 2025. Det omlagda lånet har tagits upp efter budgivning och förhandling, där Swedbank var billigast på cirka 3,59 procent.

Hyrorna för våra affärslokaler justerar vi upp med konsumentprisindex på 10,9 procent från den 1 januari 2023. Lokalhyrorna är ett stort tillskott till föreningen. Våra affärshyresgäster står för cirka 20 procent av intäkterna.

Vi jobbar ihärdigt för att hjälpa våra hyresgäster så mycket det går. Tyvärr kommer vi inte alltid överens. Linnéplatsens Hotell och Vandrarhem har sagt upp sitt avtal för villkorsförändring och efterfrågar en väsentlig hyressänkning. Vår syn är att lokalen har ett gott marknadsvärde, men hyresgästen har inte samma syn. Vi har under en period försökt att genomföra förhandlingar utan resultat. Därför har vi nu valt att avsluta förhandlingarna och istället kontakta Hyresnämnden (tingsrätten) för att begära medling.

Zoo-butiken har lämnat Brf Slottsskogen och vi har tecknat avtal med en ny hyresgäst: Dog Bakery. Ett nytt koncept för alla hundar med matte och husse. Mer information i nästa nummer av Slottsskogsnytt.

I tider med rusande elpriser är vi tacksamma för att vårt elavtal är låst på låg nivå till och med maj 2024. Men det betyder inte att vi kan luta oss tillbaka på energifronten. Under vintern kommer vi att ta hjälp av certifierade energianalytiker för att göra en energianalys på hela fastigheten, så att vi kan jobba med alla möjligheter till energibesparingar för bland annat el, värme, vatten och ventilation. Allt för att mildra ytterligare kostnadshöjningar 2024 när elavtalet löper ut.



---

## Ny bokningsapp på gång och så här fungerar dörrarna vid strömavbrott

- I januari 2023 lanserar vi en ny app för bokning av tvätttider och gästlägenheter.
- Flera medlemmar har frågat om hur låssystemet fungerar vid strömavbrott. Samtliga entrédörrar är utrustade med reservutrustning via batteri, så att låsbrickorna fungerar som vanligt. Vid längre strömavbrott längre än 24 timmar gäller andra rutiner.
- Garageportarna måste öppnas manuellt vid strömavbrott. Det krävs nya investeringar för att uppgradera garageportarna, som för övrigt är fullt fungerande. Det ligger inte i plan de närmaste åren.

---

## Tester med sänkt belysning

Styrelsen sett över olika åtgärder för att spara energi. En del i arbetet har varit att se över belysningen i vår fastighet. Vi har sedan lång tid tillbaka ersatt belysning både inomhus och utomhus med LED-lampor, upp till 70 procent.

Under hösten har vi gjort en test att sänka belysningen i våra entréer genom att släcka ner några lampor. Hittills har det gett en besparing motsvarande 13 175 kilowattimmar på årsbasis.





## Välkommen till Bokstället!

- Bokstället är nystädat, omorganiserat och alla böcker är sorterade! Här kan du låna böcker och lämna de böcker du har tröttnat på.
- Bokstället har ingång från gården, vid Linnéplatsen 5-6. (tidigare kallad Slussen)! Öppnas numera med vanlig nyckelbricka.
- Styrelsen vill framföra ett stort tack till den medlem som har sorterat upp alla böcker och håller efter de böcker som lämnas.



## Trivselkvällar med Svenska Lottakåren och Håkans fotbollshistoria

Torsdagen den 17 november träffades ett trettiotal medlemmar i föreningslokalen för att lyssna till Sally Silfveroxel från Svenska Lottakåren. Sally berättade om vad man behöver ha beredskap för och vad man behöver tänka på vid en krissituation. Ett viktigt tips är: förbered en krislåda!

Stort tack till dig Monika Lamkén för att vi fick ta del av viktig information från Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap, MSB.

Under två kvällar i höst har Håkan Berglund berättat fotbollshistoria utifrån sitt stora intresse. En kväll handlade om Gre-No-Li, Sveriges första fotbolls-proffs och i veckan när Fotbolls-VM har startat berättade Håkan om hur det var när folkhemmet arrangerade Fotbolls-VM 1958.

Efter årsskiftet återkommer Håkan med inbjudan till en hockeykväll!

Stort tack till dig, Håkan, för att du bjuder på dina kunskaper!



## Jul på gården med Göteborgs Lucia!

- Vi bjuder på glögg och pepparkakor
- Göteborgs Lucia kommer på besök.

**Söndagen den 11 december på gården från klockan 16.30.  
Lucia kommer cirka klockan 17.00.**

**Varmt välkommen!**



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

**Expeditionstider**

- Styrelsen:  
Tisdagar klockan 18.30–20.00  
(jämba 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



HSB - där möjligheterna bor



## SAMMANFATTNING budget 2023

	2021 Utfall	2022 Budget	2023 Budget
Årsavgifter	17 605 464	17 605 500	18 486 000
Övriga inkomster	7 756 315	7 976 000	8 722 500
Nettomsättning	25 361 779	25 581 500	27 208 500
Drift	- 14 085 381	- 14 869 000	- 15 981 500
Planerat underhåll	- 377 622	- 318 000	- 1 521 000
Fastighetsskatt	- 911 585	- 1 017 000	- 993 000
Avskrivningar	- 4 472 701	- 4 633 000	- 4 708 000
Summa fastighetskostnader	- 19 847 289	- 20 837 000	- 23 203 500
Summa finansiella kostnader	- 2 033 510	- 1 995 000	- 3 199 000
Resultat e. finansiella kost	3 480 980	2 749 500	806 000
Avsättning yttre fond	- 2 500 000	- 2 500 000	- 2 000 000
Avlyft från yttre fond	377 622	318 000	1 521 000
<b>Resultat efter fondering</b>	<b>1 358 602</b>	<b>567 500</b>	<b>327 000</b>