



*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

**Årets sista styrelsemöte är i mål! I år har vi haft mycket på agendan – det händer mycket i fastigheten, med affärslokaler och bland medlemmarna. Vi är en aktiv bostadsrättsförening på många sätt.**

- Under 2023 har vi en hel del att se fram emot och det var mycket av det som avhandlades på årets sista styrelsemöte. Efter nyår välkomnar vi en ny fastighetsförvaltare och vi ska också avsluta den obligatoriska ventilationskontrollen, OVK, som påbörjades före pandemin 2020. Redan i januari startar nästa runda med obligatorisk ventilationskontroll i alla lägenheter, vilket är ett lagkrav.
  - I mars startar arbetet med installation av brandgasventilation i våra hissar. Vi har anlitat en fristående projektledare från Olden Bygg & Miljö som leda arbetet som Firesafe ska utföra. När vi närmar oss byggstart kommer Olden Bygg & Miljö att hålla informationsmöten.
  - Dessvärre följer inte alla medlemmar våra regler för när renoveringsarbeten får ske. Därför har vi sett över reglerna och vi gör även en genomgång av ordnings- och trivselregler.
  - Vi har behov av att utföra underhållsspolning för statusbesiktning av stående avloppsstammar. Efter genomgång av samtliga offerter har vi beslutat att anlita Re-new för uppdraget. Arbetet planeras till våren.
  - Systematiskt brandskyddsarbete, SBA, är ett myndighetskrav och ska utföras regelbundet. Brf Slottsskogen har anlitat Presto för uppdraget. Avtalet är uppsagt för omförhandling. Nytt avtal ska starta den 1 april 2023.
  - Som vi tidigare har informerat så höjs hyran för föreningslokalen från 200 kronor till 300 kronor per pass och hyran för våra gästlägenheter höjs också från 200 kronor till 300 kronor per natt från den 1 januari 2023.
  - Samtliga hyresgäster som har garageplats i föreningen får inom kort meddelande om uppsägning för villkorsförändring per den 1 november 2023. Villkorsförändringen innebär att den nya garagehyran blir 1 095 kronor, att vi inför ett boendekrav för garageplats samt att Brf Slottsskogen har rätt att disponera om garageplatserna tillfälligt vid reparationer eller liknande i garaget. Uppsägningstiden ändras från nio månader till tre månader från föreningens sida. En månad gäller fortfarande från hyresgästens sida. Godtar man inte villkorsändringen kontaktar man Hyresnämnden.
    - Medlemmar som har anmält e-postadress på HSB Mina Sidor får uppsägningen digitalt. Mottagning av uppsägningen ska signeras digitalt, därefter får man ett nytt digitalt dokument där man ska signera om man vill ha kvar sin plats.
    - Medlemmar som inte har anmält e-postadress på HSB Mina Sidor får uppsägningen via brev. Man ska signera att man har tagit emot uppsägningen och om man godkänner de nya villkoren signerar och returnerar man ett av de två bifogade avtalen. Därefter kommer avtal i retur signerat av båda parter.
  - Bredband och tv-paket – styrelsen har tidigare meddelat att endast en leverantör av tv-paket kommer ingå i månadsavgiften framöver. Nu har vi tv-avtal med Comhem, numera Tele2, till och med november 2025 samt med Telia för bredband + tv-paket Lagom till och med februari 2023. Avtalen är uppsagda och styrelsen ska gå igenom aktuella avtal samt de offerter vi fått inför beslut om hur vi går vidare. Våra Digitala fixares besök hos medlemmar tyder på att det främst är wifi-installationer som orsakar de problem man har haft med tv-leverans. Vi återkommer med mer information i början av 2023.
-

## Nu fortsätter bytet av låssystem

I garaget har läsarna, där du håller upp din nyckelbricka för att öppna, bytts ut. Nu pågår byte av bokningstavlor vid tvättstugorna. En ny app för bokning är också på gång.

Använd Felanmälan till HSB om du behöver hjälp!

---

## Ny förvaltning i vår förening – stort tack till Jonas och välkommen Karina!

Vid årsskiftet startar vårt nya avtal för fastighetsförvaltning med Riksbyggen. Under december har överlämning pågått från HSB till Riksbyggen. Vår tidigare förvaltare Jonas från HSB kommer att finnas tillgänglig under en övergångsperiod. Vi riktar ett stort TACK till Jonas Adamsson för tiden med Brf Slottsskogen!

Samtidigt önskar vi vår nya förvaltare Karina Bergh varmt välkommen till Brf Slottsskogen! Karina har arbetat som fastighetsförvaltare sedan 2006 och innan dess som entreprenör och egenföretagare. Karina förvaltar ytterligare en stor bostadsrättsförening i Linnéstan och kommer att tillbringa huvuddelen av sin tid här i Linné. Med vårt nya avtal med Riksbyggen ökar vi förvaltarens tid från 16 till 24 timmar per vecka till oförändrad kostnad.

---

## Översyn av regler vid renovering

Styrelsen har sett över föreningens renoveringsregler och upptäckt att olika regler är publicerade i olika dokument. Vi har nu beslutat att följande gäller vid renovering eller störande arbeten i fastigheten:

- Störande arbeten får utföras på vardagar klockan 08.00 – 20.00 samt på lördagar klockan 10.00 – 16.00.
- Bilningsarbeten är endast tillåtet på vardagar klockan 12.00 – 16.00 och ska aviseras minst en vecka i förväg på anslagstavlor i egen entré samt de närmaste trappuppgångarnas entré.
- För ytterligare information om vad som gäller vid renoveringar och när det krävs ansökningar, läs mer om renoveringar på vår webbplats.



Visa alltid hänsyn till dina grannar! Tack!

---

## Vi byter leverantör för digitala skärmar i hissarna

Nuvarande lösning har inte fungerat fullt ut, så nu har vi kommit överens med leverantören om att avbryta samarbetet. Samtliga kostnader för andra halvåret 2022 krediteras. Skärmarna kommer att släckas den 31 december och vi har en ny leverantör på plats under januari.

---

**När du kontaktar föreningsexpeditionen vill vi gärna ha följande uppgifter för snabbare hantering och uppföljning på alla ärenden:**

- **Namn**
- **Lägenhetsnummer, tre siffror**
- **Adress**
- **E-postadress och mobilnummer**

## Information från valberedningen

### Välkomna att kontakta valberedningen!

I början på 2023 kommer vi i valberedningen att informera om vårt arbete fram till föreningsstämman. Fundera gärna redan nu över om styrelsearbete är något du kan bidra med i föreningen eller om du känner till någon som du tycker skulle passa.

Valberedningen 2022 - 2023 består av:

- Malin Unger, telefon 070-422 85 82
- Bosse Ignell, telefon 070-916 99 66
- Maggi Hemmed, telefon 073-389 44 90

Vi nås alla tre via e-post: [valbrfslottsskogen@gmail.com](mailto:valbrfslottsskogen@gmail.com)

---

## Information från projektgrupp Säkerhetsdörrar

### Erbjudande om säkerhetsdörr till boende i Brf Slottsskogen

Inom kort kommer erbjudandet från utvald leverantör Prodoor delas ut till samtliga lägenheter. Där framgår all information samt kontaktuppgifter till leverantör som svarar på eventuella frågor. Dörren är godkänd av styrelsen, men beställning görs som enskild helt utanför föreningens försorg.

Anmälan ska lämnas senast söndagen den 29 januari till Björn Erixon, Olivedalsgatan 8, våning 3 alternativt Magnus Nilsson, Övre Husargatan 41, våning 4.

Renoveringsansökan behöver lämnas in till föreningsexpeditionen senast fyra veckor före installation, se [www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen/min-lagenhet/reovera-och-bygga-om/](http://www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen/min-lagenhet/reovera-och-bygga-om/)

Vänliga hälsningar Projektgruppen

---

### Bra att veta om hemberedskap och eventuellt planerade strömavbrott

**Våra myndigheter uppmanar oss att planera vår hemberedskap och eventuellt planerade strömavbrott, så vi uppmanar alla medlemmar att hålla sig informerade och ta del av våra myndigheters information.**

#### Hur påverkar ett elavbrott vår fastighet?

- Hissar – vid strömavbrott återgår hissarna till bottenvåningarna och stannar där.
- Låssystem – vid strömavbrott övergår systemet till batteribackup som kan ge upp till 12 timmars drift. Beroende på en dörrs individuella öppnings-/stängningsfrekvens kan tiden variera mellan ett och sju dygn. Vid tomt batteri lämnas vissa dörrar öppna, medan andra förblir stängda och kan enbart öppnas inifrån.
- Garage – dörrarna kan öppnas manuellt.
- Trapphusbelysning – vi har rörelsestyrd nödbelysning som garanterar cirka sex timmars drift.
- Vatten – vid strömavbrott avstannar cirkulationspumparna. De som bor lågt i fastigheten kan ha vatten kvar under viss tid, men inte de som bor högre upp. Reservdunkar fyllda med vatten rekommenderas.
- Värme – inomhustemperaturen sjunker, beroende på utomhustemperaturen. Ha varma kläder och stearinljus i beredskap

Här kan du läsa mer:

- [Strömavbrott - förbered dig - Krisinformation.se](http://Strömavbrott-förbered-dig-Krisinformation.se)
  - [Förbered dig för kris \(msb.se\)](http://Förbered-dig-för-kris(msb.se))
  - [Manuell frånkoppling \(goteborgenergi.se\)](http://Manuell-frånkoppling(goteborgenergi.se))
  - [Vill du få information om avbrott? \(goteborgenergi.se\)](http://Vill-du-få-information-om-avbrott?(goteborgenergi.se))
-

## Dog Bakery har öppnat på Linnégatan!

**Nicoletta Andersson, grundare av Dog Bakery Stockholm berättar:**

- Tack för ett fantastiskt mottagande här i Göteborg, nu har vi äntligen öppnat! Vilken oerhörd pepp vi har upplevt under tiden som vi har byggt upp vår nya flagship store – 116 kvadratmeter hundparadis på Linnégatan – ett stenkast från Slottsskogen. Jacqueline Chambel och hennes hund Helix välkomnar er till den nya butiken med ett sortiment som gör att du kan skämma bort din hund med bland annat godis, glass, leksaker och kläder.

*Dog Bakery ligger på Linnégatan 76. Öppet tisdag – fredag klockan 11.00 – 19.00, lördag – söndag klockan 10.00 – 18.00. Måndagar stängt.*



**Vi på Pasha Grill önskar Gott Nytt År till alla våra vänner i Brf Slottsskogen. Under januari 2023 erbjuder vi alla medlemmar 20 procent rabatt.**

**Välkomna till Linnégatan 74!**



**Pasha Grill**  
TURKISK MEDELHAVS  
MEZE, GRILL & BAR

### Kalendarium – se även vår webbplats

9-10 januari	Julgranscontainer på gården
23 januari	Styrelsemöte
23 januari	Trivselkväll med quiz: Så blev Frölunda ett svenskt topplag! Håkan Berglund berättar.
24-26 januari	Container på gården
20 februari	Styrelsemöte
21-23 februari	Container på gården
27 februari	Trivselkväll med quiz: 26 juni 1959 – Ingemar Johansson! Håkan Berglund berättar
20 mars	Styrelsemöte
21-23 mars	Container på gården
31 maj	Föreningsstämma i Brf Slottsskogen

# Gott Nytt År!

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



## Vad är likhetsprincipen?

Styrelsen har fått frågor kring Likhetsprincipen inom ekonomiska föreningar och hur den appliceras på höjningen av garagehyrorna. Frågan gör det tydligt att det finns missuppfattningar. Det finns mycket att läsa om Likhetsprincipen och här gör vi en enkel beskrivning.

Likhetsprincipen är inte en lagstiftad term, utan en princip som brukar eftersträvas till exempel i ekonomiska föreningar och för ägarna i aktiebolag.

Likhetsprincipen feltolkas ofta till att alla medlemmar ska hanteras lika. När man ser begreppet kan det tolkas som att det är principens grundidé. Men i användningen av Likhetsprincipen är det tydligt att det inte är riktigt lika enkelt. Högsta domstolens praxis anges som: *”medlemmar inte får behandlas olika om det inte finns sakliga skäl”*.

### Tolkning av Likhetsprincipen i samband med förändring av Brf Slottsskogens garagehyror

Frågan om Likhetsprincipens användning har kommit upp i samband med Brf Slottsskogens garagehyra. Här följer några exempel:

- Man kan tycka att om alla medlemmar ska hanteras lika, så ska alla få använda garaget lika mycket. För Brf Slottsskogen skulle det i praktiken kunna betyda att alla skulle få använda en garageplats cirka fyra månader om året. Det skulle vara ganska opraktiskt och det är inte heller så Likhetsprincipen är avsedd att användas.

Likhetsprincipen innebär inte att alla medlemmar ska hanteras lika, utan att alla medlemmar ska hanteras lika i liknande situationer. Medlemmar får inte heller hanteras olika utan sakliga skäl. När det gäller garagen har föreningen historiskt bestämt att alla inte får använda garageplatserna lika mycket, vilket innebär att om det inte finns ledig plats får man ställa sig sist i kön.

Däremot innebär principen att alla medlemmar som får samma service bör betala lika mycket för det. Vi skulle till exempel kunna bryta mot principen om vi satte olika garagehyror för olika medlemmar, utan sakliga skäl. Det är precis så det har fungerat historiskt och fortsätter att fungera – garagehyran är samma för alla medlemmar, på liknande platser. Med sakliga skäl kan hyran vara högre för vissa platser, till exempel så fortsätter hyran vara högre för de garageplatser som har möjlighet till elladdning.

- Ytterligare en missuppfattning har att göra med en sammanblandning av garagehyran och årsavgiften till föreningen. Garagehyran regleras i ett hyresavtal mellan en person eller ett företag och Brf Slottsskogen. Avtalet regleras i hyreslagen till skillnad från reglerna i Bostadsrättslagen som styr föreningens ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Sedan många år tillbaka hyr vi även ut garageplatser till våra affärslokaler i huset. Garagehyran styrs enbart via det hyresavtal som finns mellan föreningen och garagehyresgästen. Det kan inte regleras ensidigt av varken hyresgäst eller förening.

Årsavgiften för lägenheter sätts årligen för att balansera föreningens kostnader och övriga intäkter. Avgiften fördelas ut på respektive lägenhet enligt de andelstal som följer med respektive bostadsrätt. Här har Likhetsprincipen betydelse när årsavgifterna ska fördelas på andelstalen. Årsavgiften kan inte baseras på någon individuell särbehandling.

Detta är en viktig skillnad – garagehyran är ett val att förhandla eller avstå från, medan årsavgiften inte är ett val eller en förhandling. Årsavgiften fastställs ensidigt av föreningens styrelse. Nuvarande styrelse har tagit detta ensidiga ansvar på stort allvar för att eftersträva en sund ekonomi med kostnadssänkningar och en låg avgiftshöjning för alla medlemmar.

### Summering

Likhetsprincipen säkerställer att medlemmar hanteras lika i liknande situationer och inte hanteras olika utan sakliga skäl. För Brf Slottsskogen innebär det att styrelsen har höjt årsavgiften lika mycket i procent för alla samt att hyran för alla boendeparkeringar i garaget höjts lika mycket. För medlemmar som har garageplats betyder det att man får både höjning av årsavgift och höjning av garagehyran. Medlemmar som inte har garageplats får enbart årsavgiftshöjningen.

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



2022-12-29

## OVK – BESIKTNING JANUARI 2023

En ny obligatorisk ventilationskontroll (OVK) ska genomföras i början av 2023. Denna OVK måste ha påbörjats senast den sista januari. I annat fall drabbas föreningen av ett betydande vite.

Därför är det ett absolut krav att entreprenören som ska utföra besiktningen får tillträde till **samtliga lägenheter** under de veckor som arbetet kommer att göras.

Tyvärr skrevs det felaktigt i senaste Slottsskogsnytt (nr 10) att denna OVK skulle genomföras först under kvartal 2 nästa år, vilket vi beklagar.

**Energi & Miljöteknik** har fått i uppdrag att utföra OVK-besiktningen. Arbetet kommer att inledas i mitten av januari. Vi återkommer så snart som möjligt med en detaljerad tidplan om när man kommer till de olika adresserna.

I samband med OVK kommer **Energi & Miljöteknik** också att rengöra samtliga frånluftskanaler i direkt anslutning till besiktningsarbetet.

Med vänlig hälsning

Styrelsen för Brf Slottsskogen

E-post: [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se)