



*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

Styrelsen i Brf Slottsskogen har beslutat om en plan för utveckling av verksamheten i föreningen. Först ut är en hållbarhetsplanering för föreningen – hur bidrar vi tillsammans till ett hållbart samhälle och hur jobbar vi? På att göra-listan står en energianalys av vår fastighet samt att undersöka förutsättningarna för att ansluta oss till HSB:s solcellspark i god tid innan föreningens elavtal går ut i maj 2024. Läs mer vidare på nästa sida.

Vi har tidigare berättat att Brf Slottsskogen har sagt upp avtalet om fastighetsförvaltning med HSB. Just nu pågår en upphandlingsrunda med en rad olika företag för att hitta den leverantör vi anser att vår fastighet behöver.

Den ekonomiska förvaltningen ligger kvar hos HSB. Vi har haft genomgång av budget för 2023 med HSB:s ekonom och våra tidigare beräkningar på höjning av månadsavgifterna mellan 5 – 8 procent håller. Styrelsen tar beslut om 2023 års budget på styrelsemötet i november.

Vår ekonom berättar att under hennes 19 år på HSB har hon inte varit med om en liknande situation. Räntor och inflation har gått upp och ner under åren, men aldrig i den takt som nu. De bostadsrättsföreningar som hon arbetar med diskuterar höjningar av månadsavgifter mellan 5 och 20 procent. Föreningar som måste höja mest har inte tecknat långvariga elavtal. Brf Slottsskogen har ett fast elavtal som gäller till den 31 maj 2024 på 133 öre per kWh.

Vi har också fått historik över Brf Slottsskogens justering av månads- och garageavgifter sedan 2005 av HSB:

- 2005-12-02 – sänkning månadsavgift med 3 procent
- 2010-01-01 – sänkning månadsavgift med 3 procent
- 2011-07-01 – sänkning månadsavgift med 2 procent
- 2012-07-01 – höjning månadsavgift med 2 procent
- 2013-01-01 – höjning garageavgift med 2 procent
- 2017-01-01 – höjning månadsavgift med 3 procent

Det är en turbulent tid vi lever i och det är tufft att vara styrelseledamot nu. Utöver händelserna i vår omvärld får vi kritik som handlar om att vi struntar i vad medlemmarna tycker. Det gör vi inte. Vi är väl medvetna om att vi just nu tvingas ta en del mindre behagliga beslut, vilket några medlemmar inte tycker om. I det här numret av Slottsskogsnytt har vi bjudit in företrädare för kritiken att ställa frågor. Läs mer om detta i bilagan

## Hållbarhet i Brf Slottsskogen

Hållbarhetsarbetet alltmer centralt i vår värld. Brf Slottsskogen har gjort en hel del åtgärder genom åren, till exempel bra källsortering. Vi har även bytt ut cirka 70 procent av armaturerna runt om i fastigheten till LED-belysning.

Styrelsen har under året diskuterat vad som är nästa steg inom hållbarhet och samlades till workshop i september. Utgångspunkten var HSB:s *Checklista för hållbarhet* och att vi arbetar med helheten, det vill säga miljö, ekonomi och social hållbarhet. Utifrån detta har styrelsen valt att gå vidare med följande strategiska aktiviteter:

- Till att börja med söker vi en hållbarhetsansvarig i föreningen, som kan driva detta program under en period.
- Vi kommer att göra en energianalys på fastigheten, dels för att förstå hur vår fastighet mår, dels för att se hur den jämför sig med andra liknande fastigheter. I förlängningen ska vi utvärdera vad vi kan göra för att skapa en ännu mer klimatsmart fastighet. Det handlar bland annat om minskat läckage, bättre automatisering och reglering av värme, vatten och ventilation.
- För att skapa mer hållbar energiförsörjning utreder vi möjligheterna att ansluta oss till HSB:s solcellspark.
- Vi kommer också att ta fram en miljöpolicy och en uppträdandekod för att tydliggöra prioriteringar och målsättningar
- Föreningen har redan många saker på gång, så vi har avsiktligt lagt ett fåtal aktiviteter med lugnt tempo i planen. Om vi hittar intresserade medlemmar som vill vara med och bidra kan vi säkerligen öka tempot.
- Hör av dig om du är intresserad av att bidra i föreningens hållbarhetsarbete! Mejla [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se)

---

## Tester med sänkt belysning

Brf Slottsskogen har ersatt äldre belysning med LED-belysning upp till 70 procent runt om i fastigheten. Just nu testas olika energibesparande åtgärder, där vi ser över mängden belysning. Vi har delvis sänkt belysningen i våra entréer på de platser där det finns flera lampor. Därför är en del lampor ur drift.

Har du frågor kring detta, så mejla oss via [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se) eller besök oss på expeditionens öppettider.

---

## Missbruk i soprummen ökar våra gemensamma kostnader!

Den 4 oktober var det dags igen. En av våra medlemmar har delat fotot på två tomma gasflaskor som någon hade lämnat i återvinningsrummet på Linnégatan 78. Affärslokaler har inte tillträde till detta återvinningsrum.

**Det är absolut förbjudet att lämna brandfarliga vätskor i våra soprum!** Dessutom har vi en tydlig lagstiftning kring hur gas får hanteras i flerbostadsfastigheter. I de flesta fall ska de förvaras i speciella skåp. Bortforsling av gasflaskorna kostar cirka 6 000 kronor, som betalas ur vår gemensamma kassa.



---

## Följ våra regler vid renovering!

- I en bostadsrätt äger du nyttjanderätten av lägenheten. Föreningen äger själva lägenheten. Det innebär bland annat att du måste fråga om lov innan du gör större förändringar.
- Var noga med att informera om störningar och tider för bilning enligt våra regler!
- Läs mer på vår webbplats: [Lägenhet – Renovera och bygga om!](#)
- Har du frågor, kontakta vår förvaltare. Kontaktuppgifter finns på sista sidan.

## Registrera din e-postadress och ditt mobilnummer på Mitt HSB!

Vi saknar e-postadresser och mobilnummer till cirka 70 medlemmar, så vi ber dig att kontrollera att dina uppgifter är registrerade. Instruktion finns i rutan nedan.

En av våra besparingsåtgärder är att börja mejla Slottsskogsnytt till alla medlemmar som har mejladress och därigenom spara på tryckkostnader. Vi behöver även ditt mobilnummer för kunna smsa våra medlemmar när vi behöver nå fram snabbt.

Vill du ha hjälp med att registrera dig kan du mejla oss på [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se) eller besöka oss när expeditionen har öppet, se sista sidan.

**Så här registrerar du dig på Mitt HSB**

- Besök BRF Slottsskogens webbplats:  
▶ <https://www.hsb.se/goteborg/brf/slottsskogen/>



**Högst upp till höger finns en ikon för inloggning**

- Klicka på ikonen Logga in och använd Bank-ID för att logga in. Du kan även välja att skapa en inloggning med din e-postadress och lösenord.
- Följ sedan instruktionerna steg för steg.
- När du har registrerat dig kan även välja att prenumerera på nyheter direkt från HSB.



## Vill du delta i introduktion till Brf Slottsskogen?

Är du intresserad av att vara med på introduktion till Brf Slottsskogen, tillsammans med blivande eller nuvarande grannar? Vi tänker främst på er som flyttade in under pandemin som fick introduktion via mejl eller som inte har varit med på introduktionsmöte av någon annan anledning.

Vi har även plats på nästa rundvandring den 23 november.

Mejla din intresseanmälan till [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se), så hör vi av oss med datum för nästa introduktion eller bekräftelse på anmälan till rundvandring.

## Halloween på gården!

Välkommen med barnen på  
lördag den 29 oktober,  
klockan 16.00.

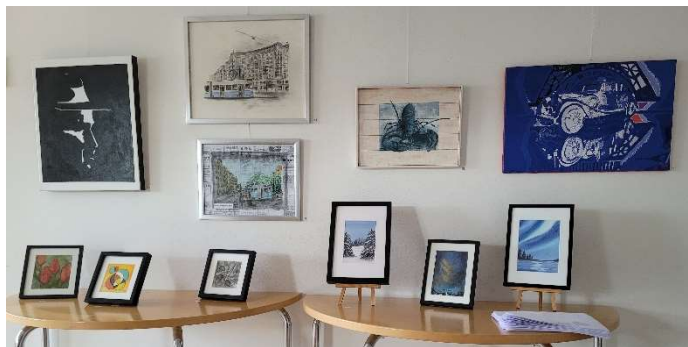
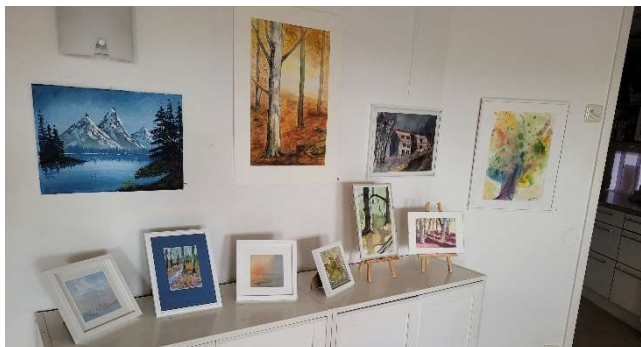
Ta med egen picnic och pynt.

Föreningen bjuder på godis, så  
meddela antal barn senast  
torsdagen den 27 oktober till  
[exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se)



## Stort tack till vernissagegruppen och alla besökare för en lyckad vernissage!

Lördagen den 15 oktober arrangerade vernissagegruppen än en gång en fin och välbesökt höstvernissage. I år med cirka 80 konstverk som våra medlemmar ställde ut. Vilken kreativitet!



### Sköt dig själv! Föredrag och workshop om hemberedskap med svenska Lottakären på uppdrag av MSB

Torsdagen den 17 november, klockan 18.30 i föreningslokalen.

Anmälan senast måndagen den 14 november. Lottakären bjuder på fika, ange eventuell allergi vid anmälan till [exp@brfslottsskogen.se](mailto:exp@brfslottsskogen.se)

### Välkommen till trivselkväll med quiz

Håkan Berglund berättar om svensk fotboll utifrån sina samlingar och intresse.

Tema: Fotbolls-VM – speciella händelser

Måndagen den 28 november klockan 18.30 i föreningslokalen. Välkommen!

### Jul på gården med Göteborgs Lucia!

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

Söndagen den 11 december på gården  
Se vår webbplats för tider. Välkommen!

## Kalendarium – se även vår webbplats

29 oktober	Halloween på gården
15 – 17 november	Container på gården
17 november	Sköt dig själv – föreläsning med Lottakären om krisberedskap
21 november	Styrelsemöte
23 november	Rundvandring för dig som är nyinflyttad eller inte varit med tidigare
28 november	Trivselkväll med quiz: Fotbolls-VM
11 december	Jul på gården med Lucia

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  
(jämsna 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



Bilaga till Slottsskogsnytt nr 9, 2022

## Medlemmars frågor om kommande garageavgifter

Styrelsen har erbjudit företrädare för Garageprismotståndet att lämna frågor till Slottsskogsnytt som styrelsen besvarar, så att informationen når alla medlemmar.

**1. Redovisa bakgrunden till påståendet i Slottsskogsnytt att månadshyrorna för jämförbara garageplatser är 880 – 1 120 kronor. Egna undersökningar visar helt andra siffror, där den högsta hyran har egen laddmöjlighet.**

Styrelsens utgångspunkt har varit att samla in relevanta jämförelser för garagehyror med boendekrav i vårt närområde i södra Linné. Vi jämför inte med kommersiella garage med marknadspriser på cirka 1 500 – 2 500 kronor per månad. Tabellen visar pris utan moms för 2022 för parkeringsplats med boendekrav, ej i bur, ej laddplats.

Adress/förening	Boende 2022, kronor	Boende 2023, kronor
Brunnsgatan	1 330	?
Vegagatan	1 120	?
Linnégatan 41-45	1 056	?
Nordostpassagen 41-43	1 040	?
Jungmansgatan	980	?
Brf Linné, Nordenskiöldsgatan	883	?

Utifrån listan får vi ett genomsnittligt pris för boendegarage 2022 på 1 068 kronor per månad. Det är vårt jämförelsepris för 2022. Föreningens nya pris avses gälla från den 1 oktober 2023, alltså om ett år. Men på grund av avtalsvillkoren som gäller måste vi sätta pris för 2023 redan nu. Därför reviderar vi priset från 2022 till 2023 med den inflation som är aktuell nu 10,8 procent, på samma sätt som för föreningens övriga hyreskontrakt. Då landar jämförelsepriset för 2023 på 1 183 kronor per månad.

Hyresavtal för garageplats har nio månaders uppsägningstid och hyran för en vanlig garageplats blir 1 095 kronor per månad från den 1 oktober 2023. Det är cirka 8 procent lägre än jämförelsepriset.

**2. Redovisa de bevekelsegrunder och juridiska överväganden samt gärna råd från sakkunniga, som berättigar styrelsen att negligera tidigare av årsstämma fastlagda riktlinjer för bestämmande av garagehyror.**

Styrelsen har kännedom om stämmobeslutet från 2012. Problemet är att i Brf Slottsskogen har styrelsens roll historiskt blandats ihop med stämmans roll.

- Lagen om Ekonomiska Föreningar och Bostadsrättslagen gör det tydligt att stämman har vissa befogenheter, till exempel att välja styrelse och revisorer och att i efterhand besluta om ansvarsfrihet för styrelsen.
- Styrelsen har bland annat ansvar för alla förvaltnings- och organisationsbeslut som fastställande av årsavgifter och andra ekonomiska beslut

Vissa beslut bedöms vara så viktiga att lagen föreskriver att stämman måste besluta om dessa, till exempel ändring av andelstal eller väsentliga ändringar i fastigheten som vid en eventuell tillbyggnad på Linnégatan. Logiken i lagens förarbeten är att stämman ska kunna avkräva styrelsens ansvar för förvaltningen, så måste stämman också lämna till styrelsen att fatta alla relevanta förvaltningsbeslut. Varken årsavgifter eller hyresavtal är av arten att stämman ska fatta dessa beslut.



Bevekelsegrunden eller motivet är att styrelsen gärna hade undvikit inflation, ränteökningar och alla kostnadshöjningar – tyvärr ser inte vår omvärld ut så. Höjningen av garagehyrorna innebär att föreningen kan undvika en ytterligare höjning av årsavgiften om drygt 2 procent. Detta främjar alla medlemmar. Notera också att höjningen träder i kraft om ett år, det vill säga den 1 oktober 2023. Vi kommer även att säga upp avtalet för garageplats för våra lokalhyresgäster för att höja hyran i motsvarande nivå.

Vi har en jurist som arbetar med oss i frågan om garagen, dels för att hjälpa till med att skapa ordning i beslutsprocessen, dels för att de avtal som finns idag är lite svårhanterliga med långa formella uppsägningstider och krångliga villkor.

*Ytterligare information om budget och ekonomi finns i Rapport från medlemsmötet som delades ut i brevlådorna i mitten av september samt i Slottsskogsnytt nummer 8.*

Styrelsen i Brf Slottsskogen