

Vad hände under år 2021

En liten tillbakablick för föregående verksamhetsår visar på en hel del genomförda projekt och aktiviteter hos föreningen.

Det går inte att undgå Coronas påverkan på det dagliga livet hos oss alla och så även i vår förening. Många boende har utnyttjat möjligheten att få mat transporterad till dörren, boende har på ett bra sätt ställt upp för varandra, grillplatsen har utnyttjats mer flitigt än tidigare, fler har synts promenera i våra omgivningar och satsat på friskvård, årsstämman har för andra gången genomförts m h a poströstning kombinerad med fysisk stämma på grillplatsen osv. Det är bra att vi kan anpassa oss så gott det går till den situation vi hamnat i gällande pandemin.

Totalt har 4 st lägenhetsöverlåtelser skett under året, varav en skett under det sista kvartalet. Detta har varit ett av de lägsta antalet överlåtelser i föreningens historia.

Föreningens resultat för 2021 före avskrivningar och bokslutsposter kommer uppskattningsvis att hamna som tidigare år, troligen något bättre, eftersom vissa projekt har senarelagts till 2022. Likaså har kapitalflödet (kassaflödet) stärkts med cirka 0,5 MSEK

under det gångna året. Detta gör att vi med den kommande avgiftshöjningen för 2022 är väl rustade för de kommande tyngre underhållen om 3-5 år.

Vi har även satt om vårt lån med förfall i september 2021 samt vårt ”rörliga” 3-månaderslån till mycket gynnsam ränta och längre löptid. Detta fördelaktiga förhållande kommer också att påverka ekonomin på ett positivt sätt och ge oss en trygg grund att stå på för framtiden.

Bostadsmarknaden ser fortsatt stark ut och det gynnar prisutvecklingen på våra lägenheter. Det är dock viktigt att vi fortsatt ser till att skapa bra förutsättningar att klara av kommande utgifter för underhåll/slitage och investeringar. Årligen gör föreningen därför reserveringar för detta.

Föreningen har tack och lov sluppit kostnader för vattenskador under det gångna året. Även om fastighetsförsäkringen täcker den största delen av nödvändiga reparationer efter en vattenskada drabbas föreningen av kostsamma självrisker förutom att boende ofta drabbas av extra kostnader. Styrelsen håller på att undersöka vilka vägar som är de bästa att använda sig av vad för att minska risken för att vattenskador och brand kan uppstå i våra hus.

Ett stort arbete har lagts ner under året för att skapa en bättre och modernare hemsida. Den nya hemsidan innehåller mycket information och tips om vad som gäller för en bostadsrättsförening och boende i en sådan. Strukturen på hemsidan har förbättrats i syfte att skapa tydlighet och underlätta för både externa intressenter och boende att hitta den information man söker. Exempelvis har delar av trivsel- och ordningsreglerna lagts ut på hemsidan. Hemsidan kan även nås på mobilen och då är den anpassad till mobilens mindre fönster.

Under våren 2021 bytte föreningen dammlisterna i fönstren, då dessa skumgummilister hos de flesta boende hade fallit sönder av ålder. Detta är en utgift som egentligen boende ska stå för men föreningen gick här in och delfinansierade bytet till tåliga borstlister, som har en avsevärd längre hållbarhet.

Den befintliga lekstugan började bli sliten och det visade sig inte vara lönt att reparera den, då slitaget under årens lopp varit för stort. Styrelsen beslöt därför att med eget arbete bygga upp en ny lekstuga av lösvirke. Under tidig höst i samband med föreningens trivseldag invigdes den nya lekstugan till barnens stora glädje. Denna gång har föreningen tagit fram ett antal skötselregler för hur barn och vuxna på bästa sätt ska kunna förlänga det fina skick som lekstugan har idag.

Gräsytorna har partiellt förbättrats genom dressning och såning. Vi får därför hoppas att vi hädanefter också kan kalla dem grönytor.

Södra delen av stängslet som omgärdar vår tomt har reparerats och ett antal nya stödstolpar har satts upp.

Efter kontrollbesiktning av vår lekplats har en fjädergunga tagits bort, som befanns stå för nära rutschbanan.

Uppsättning av nya skyltar runt och i tomtområdet har gjorts. Likaså har grinden på baksidan låsts med kätting för att förhindra obehörig persontrafik in på vårt område från hyreshusen på baksidan.

Föreningen har genomfört en trivselenkät, då vi har velat veta vad boende tycker är viktigt i vår yttermiljö, hur man ser på grannsamverkan/trygghet och vad man tycker är intressant/viktigt för en bra boendemiljö. Styrelsen har gjort en första analys av materialet och har även lämnat en redovisning av inkomna svar som bilaga till Ängsbladet för tredje kvartalet.

Under året har rengöring av ventilationsutrustningen, OVK (obligatorisk ventilations-kontroll) samt sotning inklusive brandskyddskontroll genomförts. Detta måste göras med jämn periodicitet för att husens viktiga ventilation ska fungera på effektivaste sätt.

Under året har det kunnat konstateras att vi börjat få åldersproblem med våra porttelefoner och även lås till portar och dörrar. De används dagligen vilket gör att det mekaniska slitaget är tämligen stort. Till slut behöver man ta ett större omtag och inte bara reparera aktuell porttelefon och lås när fel uppstår. I och med detta gjordes en upphandling men tyvärr har vi drabbats av förseningar genom att vi har fått utöka upphandlingen. Som tidplanen ligger nu beräknas porttelefonerna bli bytta i slutet av mars.

Vi har även haft problem med faktureringen från vår leverantör av laddstolpar, då man av tekniska skäl inte har kunnat månadsfakturera aktuella boende för förbrukad el. Detta har nu löst sig och vi får hoppas att problemen är ur världen.

Rensning har gjorts av ett antal grillar utanför hus 8, som saknat ägare.

Föreningen har i Ängsbladet för kvartal 3 redogjort för de rutiner som gäller för Tele2 (Comhem) vad avser in- och utflyttning av boende. Vi ber samtliga boende notera detta.

Resterna efter jul- och nyårshelgen

Julgranar måste sopsorteras som grovsopor och som alla andra grovsopor får de inte läggas i våra soprum. För att hjälpa medlemmarna har därför styrelsen som tidigare kommit överens med vår tekniske förvaltare att julgranar får läggas vid vändplatsen intill sopförrådet vid hus 6-8. Dessa kommer successivt att hämtas i början av 2022.

Ordning och reda på cyklar

Föreningen har åter fått ta initiativ till en cykelrensning med märkning av cyklar. De cykelägare som ännu inte har tagit bort det röda snöret och som vill ha cykeln kvar uppmanas att omgående göra detta annars kommer annars dessa cyklar att tas bort.

Fortfarande finns det också ett antal tvåhjulingar, som inte verkar användas (punktering, skador etc) och som bara tar plats i cykelförråden Det vore därför bra om dessa cyklar ställs undan i de egna källarförråden eller kanske hellre lämnas till försäljning eller

skrotning, om de inte används. Som det nu är får några boende, som dagligen använder sina cyklar, svårt att få plats med dessa i cykelförråden. Det är dessa boende som ska ha förtursrätt till att ställa sina cyklar i cykelförråden.

Ekonomi för 2022

Föreningens budgeterade resultat före avskrivningar och dispositioner/avsättningar till underhållsfond är cirka 1 MSEK. Styrelsen har tagit beslut om att avgifterna för 2022 ska höjas med 4,2% för att möta kommande underhålls-/slitagekostnader samt investeringar som styrelsen anser vara viktiga för framtiden.

Tyvärr har vår ekonomiske förvaltare missat att höja hyran för p-plats utan elbilsladdning, vilket innebär att de flesta boende som har p-plats kommer att erhålla en höjning av dessa hyror med 10 SEK/mån. Retroaktiv avisering kommer även att ske för första kvartalet 2022.

Källarförråd

Vi har kunnat konstatera att värmen har hållits alldeles för hög i källarförrådet till ett av våra hus. Källarförråden ska hållas svala och stå på nivå 1. Vi ber därför alla våra boende respektera detta, då dels föreningens värmekostnader annars kommer att öka och dels kan värmekänsliga varor som står i förråden skadas.

Planerade aktiviteter 2022

Vi har några aktiviteter på åtgärdslistan, som är planerade att utföras under 2022 och dessa är:

- Byte av porttelefon inkluderande översyn av lås till sophus och cykelförråd
- Installation av LED-lampor i trapphusen
- Oljning och lagning samt målning av bänkar och bord vid lekplats och grillplats
- Fortsatt analys gällande användning av solceller
- Fortsatt analys gällande skydd mot vattenskador och brand (sensorer, försäkring m m)
- Fortsatt analys gällande underhållsbehov av husens stammar för avlopp
- Omförhandling av erbjudande från Tele2 (Comhem)

Julen har kommit och varit…..

Trots inledande kyla till jul och därefter värme med slask i början av det nya året 2022 får vi hoppas på en bra vinter och ett fint år generellt. Det önskar vi i alla fall för våra boende samt vår lilla hustomte.

