

Vad hände under år 2022

Vi brukar inleda årets sista Ängsblad med en liten resumé för det gångna året och som vanligt förundras man över hur mycket som har genomförts i form av projekt och aktiviteter. Det är väl så som det ska vara, då föreningen vill vara aktiv och framåtblickande.

Många yttre omständigheter har påverkat föreningens arbete och det mer än tidigare år. Corona har ju fortfarande inte släppt sitt grepp om tillvaron i det att många fortfarande blir smittade om än i lindrigare form trots vaccination, men tillsammans med influensa, RS-virus m m sätter allt detta sin prägel på vardagen.

Likaså utmanas bostadsrättsföreningars ekonomi på flera sätt i dagsläget genom ökad kostnadsvolym i form av kraftigt stegrad inflation samt ökande kostnader för framför allt räntor, värme och el. Allt detta har inneburit att vi har känt oss nödgade att höja våra avgifter och bilplatshyror för 2023.

Totalt har 8 st lägenhetsöverlåtelser skett under året, varav två skett under det sista kvartalet. Vi vet att två lägenheter till är ute för försäljning.

Föreningens resultat för 2022 före avskrivningar och bokslutsposter kommer uppskattningsvis att hamna som tidigare år och det till stor del beroende på att inget av våra lån har omsatts under 2022 och därmed inte påverkats av det höga ränteläget idag. Vi kommer under de fyra kommande åren att omsätta ett lån per år, vilket kommer att medföra stadigt ökade lånekostnader, då vi idag har ett utgångsläge med mycket låga räntesatser på våra lån.

Bostadsmarknaden har försvagats generellt och det missgynnar prisutvecklingen på våra lägenheter. Enligt värderingssiten Booli har antalet dagar till salu i Uppsala mer än fördubblats under november (33 dagar) samtidigt som antal budgivare har minskat med 15% och andelen prissänkta bostäder ökat till cirka 21%. Vi får hoppas att denna negativa trend kommer att brytas inom en inte alltför lång tid.

Vår förhoppning om att den nya lekstugan flitigt skulle användas av föreningens barn och kompisar har uppfyllts med råge. Styrelsen valde att flytta ner två sittgrupper för vuxna respektive barn till lekstugan för att man ska kunna vara nära barnen i deras lekar och kunna fika tillsammans. De framtagna skötselreglerna verkar ha följts och vad vi kan bedöma har inget synbart slitage uppstått i lekstugan.

Föreningen har kompletterat med nya röda sittgrupper vid lek- och grillplatsen. De runda befintliga sittgrupperna har oljats med pigmenterad olja för att ge lite färg till ytskiktet. Trasiga delar har även reparerats.

I början av året installerades rörelsestyrda LED-ljus i både trapphus och sophus inklusive cykelförråd. Detta har medfört bättre och starkare ljus, som även bidragit till att väsentligt sänka våra elkostnader.

Våra gamla portlås byttes likaså ut i våras till nya med en klart bättre knappsats inklusive praktisk sökfunktion. En av de större fördelarna var den inbyggda taggfunktionen, vilken innebär att man inte behöver öppna låsen med nyckel. Det i sin tur medför längre livslängd för låsens mekanik och därmed lägre kostnader för föreningen. Med andra ord undvik nycklar för att öppna låsen.

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 några veckor in på det nya året.

Ordning och reda på cyklar

Styrelsens viljeinriktning är att cykelförråden ska användas av boende som relativt ofta utnyttjar sina cyklar. Barncyklar och cyklar, som inte verkar användas (punktering, skador etc) och som bara tar plats i cykelförråden, ska ställas undan i de egna källarförråden eller kanske hellre lämnas till försäljning eller skrotning, om de inte kommer att användas. Som det nu är får 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 2023

Föreningens budgeterade resultat före avskrivningar och dispositioner/avsättningar till underhållsfond uppskattas till cirka 0,6 MSEK. Styrelsen har tagit beslut om att avgifterna för 2023 ska höjas med 6,5% för att i första hand möta kommande kostnadsökningar samt förväntade underhålls-/slitagekostnader. Vilka dessa är har tidigare mer i detalj redovisats i form av den nyhet på hemsidan, som handlade om årets avgiftshöjning.

Tyvärr har vår ekonomiske förvaltare även i år missat att höja hyran för vissa p-platser. Retroaktiv avisering kommer i dessa fall att ske för första kvartalet 2023.

Källarförråd

Vi har tidigare nämnt att 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.

Soprummen

Den evigt återkommande påminnelsen är ordningen i soprummen. Vi har genom olika insatser från boende fått en klart bättre ordning, men fortfarande plattas inte kartonger till på ett tillfredsställande sätt. Detta gör att dessa kärl fylls på alldeles för snabbt. Om någon förpackning läcker eller tappas på golvet ser vi gärna att den boende själv kan göra en insats och torka upp den vätska som runnit ut. Det gäller allt från trapp- och hissgolv till soprumsgolv.

Avloppsspolning

Vi har under december månad informerat om att spolning av våra avloppsrör kommer att ske den 10 – 13 januari med start i hus 2. Om någon boende inte kan vara hemma under den tiden måste dörrnyckel lämnas till granne eller styrelsemedlem. Ni behöver även göra diverse förberedelser i lägenheterna för att underlätta för detta arbete och dessa är redovisade i det informationsblad som tidigare har skickats ut. Har någon lagt bort denna information – hör av er till någon i styrelsen.

Föreningsaktiviteter

Vi har under året genomfört 2 st gemensamma föreningsaktiviteter för att utöva motion, vara tillsammans och erhålla kulturell upplevelse. Vid ett tillfälle gjordes en söndagspromenad till Ekeby bruk, där Uppsala Ekebysällskapets ordförande höll en kortare föredragning om brukets historia och visade den utställning som finns att se på plats. Vid ett annat tillfälle bar vägen till Uppsala Industrimuseum, där föreningens mycket kunnige vice ordförande Owe Hedin informerade om den östra sidan av Uppsala, som präglats av aktiv och I flera fall världsberömd företagsverksamhet.

Två trivseldagar har traditionsenligt genomförts vår och höst med fika och aktiviteter.

Extra föreningsstämma gällande IMD

Styrelsen kallade till en extra föreningsstämma den 14 december för att ta beslut om individuell mätning och debitering (IMD) via föreningen. Detta är en förutsättning för att kunna gå vidare med en upphandling av solcellslösning med start under 2023. På mötet beslutades enhälligt att styrelsen får option att teckna IMD-avtal för samtliga lägenheter, vilket medför att föreningen ansvarar för att förhandla om eldistribution samt att debitera boendes elkonsumtion. Utöver detta beslutade mötet att ge styrelsen förtroende att fortsätta med planen för solcellsprojektet.

Gångvägen ner till nybygget

Styrelsen har före sommaren lämnat en skrivelse till kommunen om att förbättringar behöver göras av gång- och cykelvägen ner mot Uppsala centrum. Vi fick tyvärr inte igenom alla våra önskemål, men ett resultat blev i vart fall att vägen fick nytt grus i form av stenmakadam, som i stort har liknande egenskaper som asfalt. Genom ett misstag av kommunens arbetare togs även en bit av föreningens asfalt bort. Detta har, som de flesta säkert redan har sett, åtgärdats genom att ny asfaltbeläggning lagts på den aktuella vägsträckan.

Gräsmattan

Styrelsen har tagit beslut om att undvika kostsamma investering i den tid som nu är under förutsättning att en sådan inte innebär en reducering av kostnader på annat håll i föreningens ekonomi. Det gör att vi endast kommer att förbättra gräsmattan på de ställen där växtmånen är dålig genom att genomföra s k dressning i enlighet med tidigare beslut. Den hittills gjorda dressningen har dock skett med för mager jord och detta har styrelsen påtalat för HSB, som kommer att åtgärda detta till våren.

När dressning skett gäller det att inte gå på aktuella gräsytor och det är särskilt betydelsefullt på gräset längs gångvägen genom vårt område.

Planerade aktiviteter 2023

Vi har några aktiviteter på åtgärdslistan, som är planerade att utföras under 2023 och dessa är:

- Fortsatt analys gällande skydd mot vattenskador och brand (sensorer, försäkring m m)
- Fortsatt analys gällande energieffektivisering (EMD)
- Start solcellsupphandling/-projekt