

2023 – ett händelserikt år

Bilden ovan speglar verkligen den kalla tid vi nu befinner oss i. Visst är det härligt med ”lite” snö i våra omgivningar. Idag var temperaturen nere på drygt -20 grader och en del skidåkare passade på trots kylan att ta en tur på åkrarna. Rätt klädd och med dobbar funkar det även bra med promenader och det synes flera ha tagit fasta på.

Tiden ligger inte stilla hos Brf Rickomberga Äng och det har lett till att en hel del projekt har genomförts under året i föreningens regi. Vi gör här nedan en liten sammanfattning av vad som skett.

Lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har under 2023 haft fyra lägenhetsöverlåtelser samt två andrahands-uthyrningar. Som det står att läsa på vår hemsida gäller särskilda regler för andrahandsuthyrning och en sådan uthyrning ska alltid först godkännas av styrelsen.

Styrelsen hoppas att de nya medlemmarna trivs föreningen och att man har funnit sig väl till rätta.

Årsstämma

Styrelsen har planerat kommande årsstämma till onsdagen den 15 maj kl 18.00 i Stabby prästgård. Den medlem som inte önskar eller har möjlighet att närvara på den fysiska stämman kan ge fullmakt till ett ombud, exempelvis en annan boende som medlemmen har förtroende för, att företräda medlemmen på stämman.

Ekonomi

Som de flesta säkert känner till utmanas i dagsläget bostadsrättsföreningars ekonomi på flera sätt genom ökad kostnadsvolym i form av hög inflation samt ökade kostnader för framför allt räntor, värme, vatten och el. Allt detta har inneburit att vi har känt oss nödgade att höja våra avgifter och bilplatshyror med 11 % för 2024, vilket vi också har informerat om i utsänt nyhetsbrev.

Föreningens resultat för 2023 före avskrivningar och bokslutsposter kommer uppskattningsvis att hamna på liknande resultatnivå som föregående år möjligen något bättre beroende på att solcellsprojektet har blivit försenat genom att Vattenfall har dragit ut på sin behandlingsprocess. Det har medfört att föreningen under 2023 inte har belastats med driftkostnader för solcellerna samt investering för IMD-installation. Å andra sidan har vi kunnat dra i gång ett par projekt, som skulle haft driftstart senare, som exempelvis uppgradering av våra bevakningskameror och installation av tagglösning till våra förrådsdörrar.

Under 2024 kommer ett av våra lågräntelån att sättas om till en högre ränta, vilket vi har tagit höjd för i vår budget för 2024. Som tidigare nämnts i Ängsbladet kommer vi även att sätta om våra andra lågräntelån under 2025 och 2026. Vår förhoppning är att räntenivån kommer att sänkas något redan mot slutet av 2024, men det är osäkert om en sådan sänkning hinner träda i kraft innan låneomsättningen sker i augusti månad.

Avloppsunderhåll

I början av året genomfördes första etappen av det 10-åriga underhållsprogrammet för våra avlopp. Avloppsteknik var här och spolade både lägenheter och stammar förutom att våra rör och ledningar besiktigades.

Tagglås på dörr till förrådsutrymmena

Vi har efter sommaren låtit installera tagglås på de dörrar som leder till förråds-utrymmena från trapphuset. Vi har haft ständiga kostnader för lagning av dessa dörrars låscylindrar och nu ska detta problem vara över med gjord investering.

Besöksparkering

Föreningen har haft några incidenter med felaktiga parkeringar av både externa och interna bilar på vår besöksparkering. Det har lett till att styrelsen starkt har övervägt en annan lösning jämfört med den nuvarande. Vi har därför kontaktat Aimo Park för skötsel av vår besöksparkering innebärande att besöksparkeringen beläggs med avgiftskrav i likhet med vad våra systerföreningar i samfälligheten har gjort.

Styrelsen vill dock avvakta fram till sommaren för att se om situationen förbättras och gör den så, avvaktar vi med den lösningen tills vidare.

Bevakningskamerorna

Vårt avtal med Övervakningsbutiken löper ut i början av 2024 och vi fick i samband med detta ett fördelaktigt erbjudande om att få nya och bättre kameror installerade förutom att våra kostnader sänks för den löpande abonnemangsavgiften. Styrelsen antog detta erbjudande och idag sitter de nya kamerorna på plats.

Värmeeffektivisering

En av de aktiviteter styrelsen har på sitt bord är att undersöka en lämplig väg för att minska kostnaderna för föreningens värme. Dessa kostnader utgör en av de största posterna i föreningens budget och allt vad vi kan göra inom detta område påverkar vår ekonomi i positiv riktning. Vi har för närvarande två spår att gå på. Det ena spåret är att låta en expert titta på hur vår utrustning är konfigurerad och därefter optimera aktuella inställningar i den. Det andra spåret är att generellt se över befintlig teknik och efterforska vad en modern AI-lösning kan innebära.

Vi återkomma angående detta när vi vet mera.

Brandskydd

Styrelsen har beslutat att införa systematiskt brandskyddsarbete (SBA) i föreningen. Vi har med anledning av detta genomfört en besiktning av vårt nuvarande brandskydd och utifrån synpunkter från anlitad besiktningsfirma genomfört en uppgradering av skyddet. Det har bl a handlat om tätning av brandceller, utökad brandskyltning, sett över befintlig brandgasventilering, uppsättning av sprinklers i sophusutrymmena samt införande av SBA-online. Det senare innebär att vi själva via en IT-portal kommer kunna erhålla underlag (lathundar) för våra löpande besiktningar och åtgärdsförslag för funna brister från besiktningen.

Resterna efter jul- och nyårshelgen

Julgranar måste sopsorteras som grovsopor och som alla andra grovsopor får de inte läggas i våra soprum. Vi har tidigare gett möjlighet för våra boende att lämna sina gamla granar på vändplatsen, men det kommer inte att tillåtas detta i år, då vändplatsen behövs för snöuppläggning av vår förvaltare. Våra boende får därmed lämna sina granar på återvinningsstationen själva.

Ordning och reda på cyklar

Vi kan inte nog poängtera att styrelsens viljeinriktning är att cykelförråden ska användas av boende som relativt ofta utnyttjar sina cyklar. Barncyklar och cyklar, som inte används (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 har boende, som dagligen använder sina cyklar, svårt att få plats med dessa i cykelförråden.

Styrelsen får ibland påringningar om att trasiga cyklar står i cykelförråden under lång tid med punkterade hjul, utan fungerande kedjor etc. Vi ber därför dessa cykelägare att flytta på sina cyklar till annan plats eller helt enkelt göra sig av med dem.

Föreningsaktiviteter

Två trivseldagar har traditionsenligt genomförts vår och höst med fika och aktiviteter. Vi har även fått en genomgång av Civilförsvarsförbundet på en av våra trivseldagar om hur vi bör förbereda och hantera olika krissituationer. Det var en mycket lärorik och uppskattad träff, som gav oss alla som deltog en insikt i svåra frågor och ställningstaganden vi kan ställas inför.

En annan gång anordnade föreningen en vandring med visning av Berthåga kyrkogård genom försorg av kyrkogårdens ansvariga. Området är en fantastisk skapelse 54 hektar stor, som har inspirerats av den uppländska naturen och historien, Vi fick bl a besöka platser som skogsdammen, klockstapeln, trädkyrkan, minnesplatsen, kapellet, olika typer av begravningsplatser, bäckfåran m m. Tänk så mycket vi som var med fick lära oss om vår historia, religion och tradition!

Vi ska försöka fortsätta med denna typ av aktiviteter även framledes. Om ni har några idéer om tänkbara vandringar – hör gärna av er till Margaretha Lindahl i hus 6.

Extra föreningsstämma gällande stadgeförändring

Vi har under året tagit upp behovet av att omarbeta våra stadgar med anledning av att bostadsrättslagen förändrades under 2023. Styrelsen lämnade ett förslag till detta som godkändes i en första sittning på ordinarie årsstämma och likaså på den extra föreningsstämma som anordnades som en andra sittning den 1 oktober. Därmed skulle denna fråga egentligen vara utagerad.

I samband med införandet av stadgeförändringarna fick styrelsen vetskap om att ytterligare förändringar är på gång i HSBs standardstadgar, som föreningen har utgått ifrån. Det gör att det finns fördelar i att införa dessa ändringar så snart som möjligt. Detta innebär att vi med stor sannolikhet kommer att kalla till en extra föreningsstämma med en första sittning innan den ordinarie årsstämman, för att därefter ha en andra sittning på vår ordinarie årsstämma.

Planerade aktiviteter 2024

Vi har några aktiviteter på åtgärdslistan, som är planerade att utföras under 2024 och dessa är:

- Slutfas av solcellsprojektet (Everenergy och Infometric) vad gäller installationer, tester och driftstart
- Fortsatt analys gällande skydd mot vattenskador och brand (sensorer, försäkring m m)
- Fortsatt analys gällande energieffektivisering (EMD)
- Uppgradering Kone hissar (nya linjeskapare för nödtelefoner samt installation av digital assistent)

Störningar i förrådsutrymmena

Några av våra boende har störts av att förrådsdörrar öppnats eller stängts på så sätt att de spridit oljud till boende ovanför förrådsutrymmena. Troligen har de slagit i väggar eller dörrar till angränsande förråd. Detta har skett eller i vart fall uppmärksammats på kvällstid, på tidiga morgnar och i ett antal fall när folk normalt sett sover.

Vi skulle uppskatta och rekommendera att hanteringen av förrådsdörrarna sker med försiktighet och definitivt under de tider när tystnad bör råda.

Föreningen har fått uppmärksamhet

Vi har uppmärksammats av bl a organisationen BorättForum för vår satsning på IT-stöd och IT-lösningar gällande vår bostadsrättsförvaltning. Organisationen ger årligen ut sex nummer av sin tidning och det sjätte numret innehåller en artikel om vår förenings digitaliseringssträvanden och genomförda projekt hittills. Det känns oerhört roligt att föreningen har blivit omskriven på detta positiva sätt och att man upplever oss som en framåtsträvande och intressant bostadsrättsförening. Det känns inspirerande för oss i styrelsen att vi kan vara ett föredöme inom detta område.

Tips – ha koll på lägenhetens folkbokförda

I dagens tider ökar antalet brott inom en mängd olika områden och fantasin hos de ljusskygga individerna som står för dessa är tämligen obegränsad. Det är exempelvis inte ovanligt att brottslingar bokför sig på en annan persons adress för att bl a komma åt

lägenheten. Skatteverket erbjuder sedan ett par år en tjänst för att en boende ska ha möjlighet att dels få signaler om när någon bokför sig på dennes adress och dels kunna se om det finns andra personer som redan är folkbokförda på den.

Vi rekommenderar därför att våra boende loggar in på skatteverket.se och anmäler sig för tjänsten *Visa folkbokförda*.

Lär känna din granne

Under denna kommande rubrik på vår hemsida kommer vi lite då att presentera olika boende i vår förening. Vi tror att vi får en ökad trivsel och trygghet, om vi känner varandra och uppskattar den kontakt vi kan få, då vi hälsar och pratar en stund när vi möts.

Så för allas trivsel – säg hej till din granne!