

Brrr, säger vi och tar på oss extra tröjor då kylan och den kraftiga blåsten satt sina spår både inomhus och utomhus. Vi får verkligen hoppas att värmen kan komma till oss snart, nu när vårens trivseldag närmar sig, Vi gläder oss i vart fall åt att det inte regnar som det gjorde förra året vid denna tid.

Lägenhetsöverlåtelser

Föreningen har under första kvartalet haft fem (5) lägenhetsöverlåtelser med fyra tillträdesdagar under våren och en efter sommaren.

Styrelsen hälsar våra nya medlemmar välkomna till föreningen och hoppas att våra nya boenden kommer att finna sig väl till rätta.

Årsstämma

Föreningens årsstämma hålls torsdagen 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.

Kallelse till stämman har nyligen lagts ut på föreningens hemsida samt i brevlådan för de medlemmar som inte har inloggning till föreningens hemsida.

Efter årsstämman kommer även information om de projekt som har ägt rum under året samt kommande investeringar av intresse.

Föreningen kommer att bjuda på enklare förtäring.

Ekonomi

Föreningens resultat för 2024 före avskrivningar hamnade på cirka 1,0 MSEK, vilket är lite högre än vad vi har haft de senaste åren. Även om resultatet inklusive avskrivningar hamnar på minus har vi ett tillfredsställande positivt kassaflöde för den löpande verksamheten och en genomarbetad underhållsplan, vilka är bra mått på hur väl föreningen mår.

Styrelsen har konstaterat följande för kommande verksamhetsår:

- Vi har fortfarande två lån till mycket låg ränta. Ett av dem kommer att sättas om i slutet av april i år och det sista sätts om i april 2026. Detta innebär att våra lånekostnader kommer att öka väsentligt både i år och nästa år. Avhängigt av ränteläget kommer vi att använda oss av rörlig ränta (3-mån räntebindningstid) i vart fall under det närmaste kvartalet. Därefter får vi se hur ränteläget kommer att bli. Vi har en strategi som innebär att vi ska ha merparten av våra lån bundna under förutsättning att ränteläget talar för detta.
- Vissa leverantörer har höjt sina priser kraftigt och det handlar om Vattenfall för fjärrvärmen och Uppsala Vatten & Avfall för dricksvatten. Detta förhållande kommer direkt att ha en stor påverkan på våra kostnader.
- Föreningen har gjort en hel del investeringar under slutet av 2024 och i början av 2025 som har och kommer att belasta resultatet men finansieras av besparade medel.

Allt detta har inneburit att styrelsen genomfört en avgiftshöjning 2025 med 2,5 %.

Vi kommer i sommar att utvärdera vilka besparingar vi har uppnått vad gäller investeringar i el (solceller, LED-ljus) och värme (energieffektivisering)

Sophantering

Det har säkert inte gått någon förbi att Uppsala Vatten & Avfall i våras har haft problem med övertagandet av returavfall från andra leverantörer. Sopberg har vuxit i soprummen i hela Uppsala. Vi behöver ha beredskap på att problem kan uppstå med soptömningar och det är egentligen inga konstigheter att lösa denna typ av situationer.

Som vanligt gäller att packa ihop kartonger och pappersavfall generellt för att soporna ska få plats.

I wellpappkärlet ska endast wellpapp ligga och inte äggkartonger, mjölkpaket och liknande. Mjölkpaket och andra pappkartonger ska dessutom tryckas ihop för att ge plats för fler sopor.

Vi har uppmärksammat att boende i ett antal fall inte sorterar sina sopor alls. Det är definitivt inte så sopsortering ska gå till.

Viktigt är också att skrymmande sopor och sopor, som inte får läggas i våra sopcontainrar, lämnas till återvinningsanläggningen. Är ni osäkra på vad som får slängas i våra containrar finns instruktioner uppsatta i sophusen.

Garagestädning

Lördagen den 10 maj har vi planerat, att de bilägare som har garage gemensamt ska städa och rengöra sin garagelänga. Som vid tidigare tillfällen hjälps samtliga medlemmar som hyr garage åt i detta arbete. Vi kommer att tillhandahålla de redskap som behövs och arbetet beräknar vi ska utföras mellan kl 10 – 15. Särskild kallelse för boende som hyr garage har nyligen lagts upp på vår hemsida och under vilken tid just din garagelänga är inplanerad samt en del annan information.

Solceller

Solcellsinstallationen har varit i drift sedan halvårsskiftet 2024 och hittills har det mesta fungerat bra med några få avbrott. Vad som återstår är inkopplingen av vårt nyligen installerade lokala nätverk till Tele2s internetfiber, vilket beräknas ske i början av juni. Detta möjliggör en snabbare kontroll och uppföljning av solcellsdriften.

Boende kan via en app läsa av och kontrollera den egna förbrukningen av el. Behöver någon ha hjälp med detta kontakta styrelsen.

Föreningens brandskydd

Vi har i början av året bytt ut de gamla kvicksilverlamporna i lägenhetsförråden mot LED-ljus. Detta har medfört en mängd fördelar förutom billigare elförbrukning och det är att

- ljusen tänds automatiskt i lägenhetsförråden genom rörelsedetektorer
- starkare ljus flödar genom lamporna
- nödbelysning tänds om strömmen skulle brytas
- de gamla tändknapparna på väggen har stängts, då inget behov finns av sådana längre
- våra gamla brandsläckare har bytts ut mot nya

Projekt för energieffektivisering

Föreningen har låtit installera sensorer i varje lägenhet för att effektivisera värmeförbrukningen i husen förutom byte av viss utrustning i undercentralerna. Detta har medfört att vissa boende har upplevt att lägenheterna numera har fått en lägre temperatur än tidigare. Vi har genom sensorerna konstaterat att värmen i husen har varit för hög och legat på mellan 22 – 25 grader. Nu är systemet inställt på en måltemperatur

på mellan 21,5 – 22 grader beroende på yttertemperatur, vilket rekommenderas av expertisen.

Oljning av entréportar

Arbetet har påbörjats med slipning, spackling och oljning av entréportarna. Tyvärr fick arbetet temporärt avbrytas p g a väderleken med för kall yttertemperatur. Arbetet kommer att påbörjas på nytt så snart det blivit lite varmare.

Hissåtgärder

Vi har haft några problem med ett par av våra hissar. I hus 8 har bärlinorna tänjts ut, vilket medfört att föreningen har fått byta dessa. Likaså har hissen i hus 2 fått åtgärdas beroende på att den ibland har stannat för tidigt och inte där den borde ha stannat.

Utöver dessa åtgärder har vi fått uppgradera linjeskaparna (kommunikationen) för nödtelefonerna i hissarna.

Byte av leverantör för elbilsladdning

Som tidigare beskrivits i Ängsbladet och via hemsidenyheter har vi fått byta leverantör av vår elbilsladdning, då den tidigare leverantören Eways gick i konkurs. Den tidigare underleverantören till Eways (EPspot) erbjöd de befintliga kunderna en smidig lösning för fortsatt leverans av elbilsladdning, vilket vi fann vara en bra väg att eliminera i vart fall vårt akuta problem i stället för att investera i en helt ny teknik och leverantör.

Krishanteringsplan

Styrelsen har tagit fram en första version av krishanteringsplan, om en akut kris skulle uppstå i våra hus. Denna finns att läsa på vår hemsida, vilket vi informerat om tidigare. Som ett led i testerna av denna har vi simulerat en uppstådd kris och de första stegen i att hantera en sådan.

Vattenbehandlingsåtgärder

Styrelsen har låtit genomföra en analys av föreningens vattenbehandlingssystem för värme i syfte att få reda på effektiviteten i detta. Analysen gav resultatet, att det fanns klara förbättringar att genomföra (underhållsåtgärder) för att dels förbättra värme-hanteringen i systemet, dels minimera risken för korrosion och andra problem som väntar bakom hörnet.

Önskvärda aktiviteter för 2025

Följande aktiviteter har vi förhoppningar om ska äga rum under 2025, men ytterst är det ekonomin som avgör.

- Partiell trapphusrenovering
- Ommålning av dörr till ett av cykelförråden
- Ombyggnad av sluttningsväg till grillplatsen samt markarbeten i anslutning till denna
- Uppgradering av styrenheter i undercentralerna för digital styrning

Trivsel-och ordningsregler

Föreningen har tagit fram regler för dels hur rabatter och växtlighet utanför den egna altanen samt dels hur balkonger generellt ska skötas. Det är lätt att glömma dessa regler och vi ber därför alla våra boende att läsa igenom de riktlinjer föreningen fastställt i ordningsreglerna för allas glädje och trivsel.

Markiser och balkongskydd

Om någon önskar sätta upp markiser vid sina fönster och balkongskydd ska dessa följa den neutrala färgsättning styrelsen har fastställt, nämligen beige. Se vidare i ordningsreglerna och den nyhet som lämnades på föreningens hemsida om detta.

Inglasning av balkong kräver styrelsens godkännande.

Trädäck och vindskydd

Styrelsen vill bara påminna om att det åligger bostadsrättshavare på bottenvåningen att olja in och sköta terrassgolv och plank runt terrasserna, så att standarden efterhålls på ett bra sätt.

Grillen

Grillen är till för att användas och styrelsens förhoppning är att våra boende uppskattar grillplatsen. Det är därvid viktigt att vi håller den ren och fin. Efter användning ska därför alltid grillplatsen städas, grillgaller göras rent och vid behov gammal aska tömmas.

Kommande aktiviteter i föreningen

Söndagen den 18 maj kl 12 – 14 har vi planerat föreningens trivseldag med sedvanlig korvgrillning och aktivitet.

Tisdagen den 3 juni kl 15 har vi för avsikt att delta på en bokad stadsvandring gällande Uppsalakvinnor under åren 1800 – 2000. Mer information om anmälningsförfarande kommer via hemsidan.

/Styrelsen