

Brf Rosenstigen Verksamhetsberättelse för år 2022.

Verksamheten 2022 har präglats av en osäker ekonomi. Detta kopplat till inflation, räntehöjningar, ökade elkostnader och händelser i vår omvärld. För styrelsen innebar detta fokus på åtgärder för att minska utgifterna genom att inte fullfölja planerade amorteringar. Vidare att de åtgärder som genomfördes under 2022 skulle ge kostnadsbesparingar. Detta innebar också att ett omfattande arbete med att hitta ett nytt effektivare framtida arbetssätt tillsammans en lämplig förvaltningsorganisation.

Ett arbete som har varit mycket intressant, turbulent och tidskrävande, men ändå har känts rätt.



I december 2021 infördes ett nytt arbetssätt, som styrelsen själva hade tagit fram. Detta för att kunna lösa föreningens olika uppgifter utöver den ekonomiska förvaltningen, som låg kvar hos A Fastigheter. Förutom ordinarie styrelseuppgifter, blev enskilda styrelsemedlemmar ansvariga för olika arbetsuppgifter i en ny intern organisation för **"Boendemiljö, tillsyn, underhåll och planerade åtgärder."** Organisationen bemannades av styrelsen och 3st husvärdar. Ansvaret för genomförandet av underhåll och olika tekniska arbeten lades ut på styrelsens medlemmar. Deras uppgift blev att planera och anlita utvalda företag/entreprenörer med särskilda avtal eller som var godkända av styrelsen enligt en särskild kontaktlista.

För att vi alla ska utgå från ett gemensamt regelverk så tog styrelsen fram och delade ut den första utgåvan av **VÅRA TRIVSELREGLER** i postfacken. En sammanställning av vad som gäller i stort i vår förening, en välkomstskrift till nya medlemmar men även en informationskrift för intresserade köpare.

Den ordinarie **Föreningsstämman** genomfördes på Humana Sommarsol den 9 april. Nya styrelsen blev Göran Brauer, Eva Pettersson, Gerhard Riede, Bengt Petersson och Kristina Svahn och med Göran Fridsten och Rolf Eriksson som suppleanter. För att fira att det åter var en "öppen" stämma, utan Covidrestriktioner, serverades efter mötet ett glas bubbel och smörgåstårta. Trygve Ström och Monica Johansson avtackades.

Arbetet i den nya tillsynsorganisationen visade sig vara omfattande och ställde krav på tid och kunskap. Efterhand insåg vi att vi saknade kompetens och att **"teknisk förvaltning var inget för amatörer"**. Även åldersstrukturen i vår förening talade för att det nu var dags att **"se om sitt hus"**. Före sommaren gjordes därför en första inventering av vilka fastighetsförvaltare som kunde vara aktuella. A Fastigheter tillfrågades om man ev var intresserade av att offerera denna typ av tjänst. Det var man inte. Efter sommaren tillfrågades ett antal företag om vilka förvaltningstjänster som man kunde erbjuda. A Fastigheter fick då en skriftlig offertförfrågan, men tackade åter nej. Styrelsen valde då att fortsätta arbete med att utveckla våra framtida avtal tillsammans med **Bredablick Förvaltning i Helsingborg**.

En digital **Extra Föreningsstämma** genomfördes i september för att besluta om en ny auktoriserad revisor och val av ytterligare två medlemmar i valberedningen. 26 av våra 36 medlemmar deltog med skriftliga svar i denna stämma. Vid styrelsemötet 2022-09-29 sammanställdes och dokumenterades resultatet av stämman.

2022-10-11 tecknades de två första avtalen med **Bredablick**. Den 12 oktober tillfördes styrelsen en **teknisk förvaltare**. Detta för att få i gång en förbättrad planeringen av kommande åtgärder inom den tekniska förvaltningen. Det andra avtalet om **ekonomisk förvaltning** hade starttidpunkten 2023-01-01. I detta avtal ingick tjänster som vi inte har haft tidigare i styrelsen. Bland annat tillgång till Bredablicks webbaserade informationssystem Online där vi alla kan skicka **felanmälan**. Det kan också göras på telefon till en **reception**, som även kan ta emot frågor och föreslå åtgärder vid fel i den egna lägenheten.

I början av december tecknades resterande avtal för fastighetsskötsel, städning och trädgårdsskötsel för att gälla från och med 2023-01-01. Avtalet för snöröjning förlängdes med A Fastigheter att gälla säsongen ut.

Styrelsen var helt överens om att övergången till en sammanhållen förvaltning var nödvändig för att kunna möta framtiden och för att vi tillsammans ska kunna behålla värdet på våra investeringar. Avtalen är tecknade för 2023 med en uppsägningstid på tre månader. Detta innebär att det i september 2023 kommer att planeras in en kontrollstation för att sammanställa erfarenheter från de första 8 månaderna.

Vid Årsstämman i april aviserades att det kunde bli aktuellt med höjning av våra medlemsavgifter för 2023 med ca 5%. Vid styrelsemötet 2022-12-01 beslutade styrelsen om en höjning med 10% från 2023-01-01. Ytterligare en höjning kan bli aktuell redan 2024 beroende på hur inflation och räntekostnaderna utvecklas.

Under 2022 slutade två ordinarie styrelseledamöter. Bengt Petersson på egen begäran 2022-06-30 och Kristina Svahn i samband med försäljning 2022-12-01. Stort tack för era goda insatser i styrelsen.

Andra händelser i korthet:

- I slutet av maj bytte föreningen försäkringsbolag från Länsförsäkringar till Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring, som är ett samarbete mellan Bostadsrätterna, Söderberg & Partners och Folksam.
- Föreningens hemsida har rensats och uppdaterats i ett första steg för att bli mer aktuell.
- I januari avslutades den av Covid försenade OVK:n av våra ventilationssystem. Denna följdes under november upp med en teknisk översyn i samband med byte av filter och installation an nya gummipackningar till fläktarna. En stor del av årets underhållsbudget kom att gå till detta.
- Strax före första snöfallet kom en anmälan om att vårt värmesystem inte fungerade fullt ut. Värmen nådde inte upp till den översta lägenheten i 6:an. En översyn gjordes av lägenheterna högst upp i våra tre hus och värmeflödet mellan husen justerades. Fortsatta åtgärder är planerade under 2023.
- Översyn av trapp-, förråds- och ytterbelysningarnas funktioner och energiförbrukning har gjorts. Vissa justeringar gjordes vad avser tändningstider för att minska energiförbrukningen.
- Hård vind och mer regn påverkar vår yttre miljö i större omfattning. Våra fasader har på kort tid fått en beläggning som måste tas bort. Våra entréer och cykelställ med tak behöver ses över. Till det kommer även behovet av ett ökat underhåll för våra fönsterbleck, rännor, ventilationstrummor m fl i plåt. Planeringen har påbörjats av vår tekniska förvaltare och kommer efterhand att redovisas i föreningens underhållsplan och i vår verksamhetsplanering.

Under året har 5 lägenheter bytt ägare:

Gunilla o Ulf Rosengren i 6:an

Britt-Marie o Stefan Malmberg i 8:an

Anna o Kenneth Troedsson i 8:an

Suzanne Holmberg i 10:an

Kerstin o Håkan Eriksson i 10:an

Vi hälsar ännu en gång våra nya medlemmar hjärtligt välkomna i föreningen.

Föreningens ekonomiska resultat

Se Brf Rosenstigen's Årsredovisning för räkenskapsåret 22-01-01 – 2022-12-31 som finns på hemsidan.

Vejbystrand

Göran Brauer

Göran Brauer
Ordförande

Eva Pettersson

Eva Pettersson
Vice ordförande

Gerhard Riede

Gerhard Riede
Ledamot