



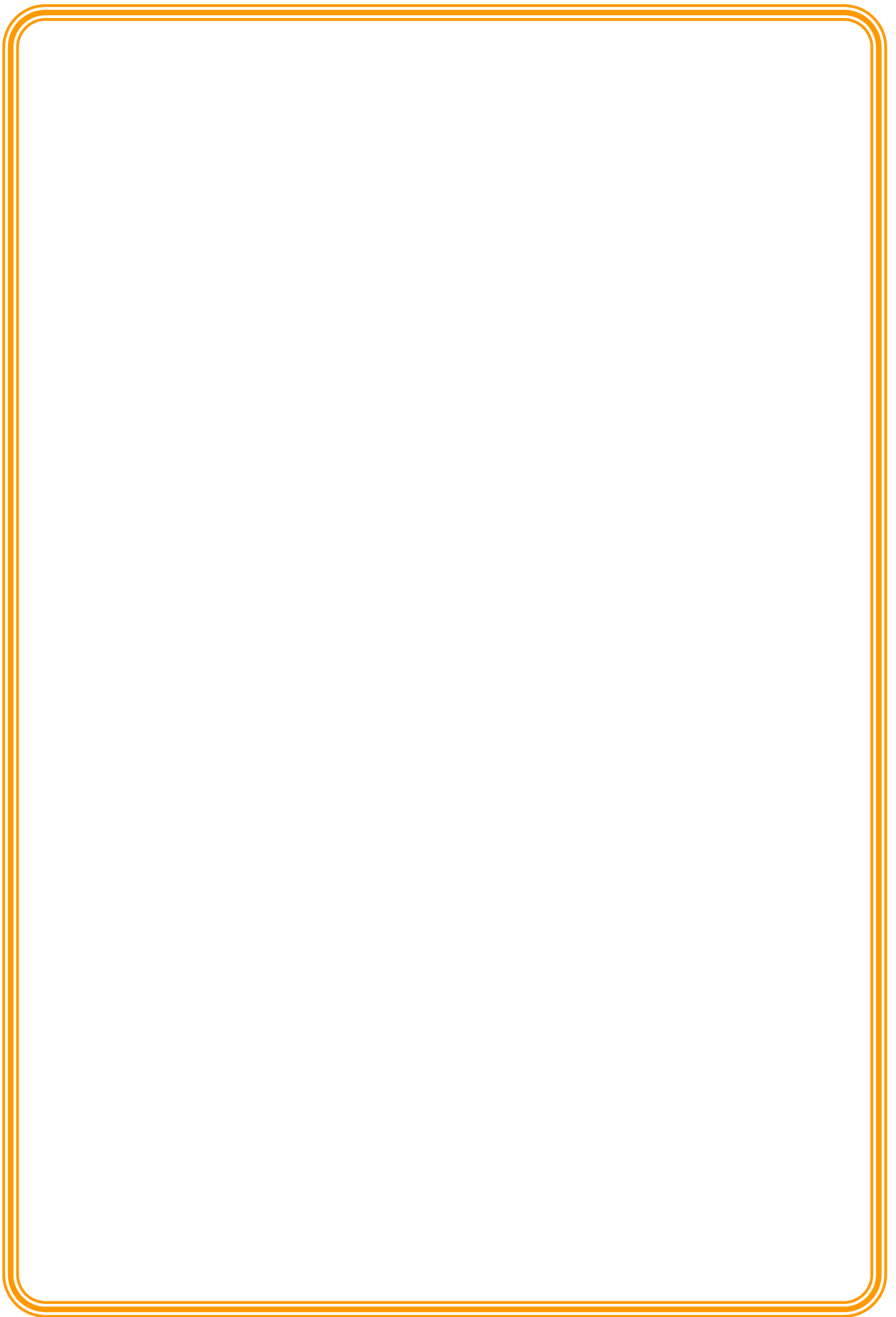
HÖSTMÖTE 2020

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN BOSVEDJAN I SUNDSVALL

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



INNEHÅLL

1. Höstmöte – Extrastämma
2. Avslutade och pågående arbeten
3. Ekonomi, avgiften
4. Övrig information
 - Våra lokaler
 - När du säljer din lägenhet
 - Moms
 - Förändrat telefonnummer och förändrade öppettider

HÖSTMÖTE - EXTRASTÄMMA

HÖSTMÖTE - EXTRASTÄMMA

Året 2020 går till historien som det är då mycket av det som vi tagit för självklart inte längre var det. Plötsligt kunde vi inte längre umgås med nära och kära på det sätt som vi ville, inte genomföra den efterlängttade resan, åka och handla eller unna sig en middag ute på en trevlig restaurang, många blev helt eller delvis permitterade och aldrig har väl våra händer varit så rentvättade och väldoftande av handsprit som under detta år. I vår egen förening togs beslutet att stänga ned alla våra lokaler och inga aktiviteter arrangerades, allt för att hjälpa till med att minska smittspridningen.

De restriktioner som infördes fick även till följd att årets stämma fick genomföras via poströstning. Av den anledningen beslutade styrelsen då att inlämnade motioner skulle behandlas på en extra stämma under hösten 2020, då vår förhoppning var att restriktionerna kring möten skulle ha lättats under senhösten.

Som vi meddelat i "Styrelsen informerar" har vi beslutat att inte genomföra något höstmöte på det traditionella sättet och årets höstmöte ersätts med den information du just nu håller i din hand, med uppgift om slutförda/pågående projekt, kommande projekt, ekonomi och information om beslutad avgift 2021.

Styrelsen utvärderar löpande möjligheten att kalla till extrastämma för att hantera de motioner som lämnades in till årsstämman. I nuläget bedömer vi att det inte är genomförbart att genomföra en extrastämma under hösten/vintern 2020.



AVSLUTADE, PÅGÅENDE ARBETEN

AVSLUTADE OCH PÅGÅENDE ARBETEN

Under 2019- 2020 har bland annat nedanstående projekt slut/genomförts. Ett antal är projekt som pågår under flera år.

- Totalrenovering av föreningens samtliga tvättstugor
- Rengöring av samtliga fasader
- Slipningen av trapphusens trappor
- Installation av värmekablar på taken i regnvattenavrinningen
- Frånluftsåtervinning
- Spolning av avlopp
- Utbyte av 185 garageportar
- Rörinfodringar, avloppsrör i källarvåningarna, pågår till ca 2024
- Rörinfodringar dagvattenledningarna i källarplan, pågår till ca 2024
- Installation av solpaneler – se nedanstående information
- Upphandling av nytt fastighetsavtal

SOLPANELER

Monteringsarbetet påbörjades i början av augusti 2019 och systemet var i drift under november-december 2019. Totalentreprenör var Enstar AB.

Investeringen är på 15 miljoner kronor och enligt kalkylerna ska "break-even" uppnås inom 8-10 år (2019-2020)

På ett 40-tal av våra tak finns idag totalt 3 843 330W 72 cells paneler av märket Sharp (ny industristandard i Europa), monterade med en 15 graders lutning.

Brf Bosvedjan budgeterar för en elförbrukning på 5 000 000 kWh per år. I vår kalkyl har vi räknat med att solpanelerna producerar ca 1 000 000 kWh per år och av produktionen går 80% till egen förbrukning och 20% säljs ut till nätet. I nuläget finns ingen möjlighet att "spara" el för att förbruka vid ett senare tillfälle. Projekt pågår kring möjligheten att lagra tillverkad el i batterier. Om/när ett sådant alternativ finns och det skulle vara ekonomiskt fördelaktigt för vår förening, kommer styrelsen att titta närmare på det.

Till och med oktober 2020 har vi tillverkat ca 1 100 000 kWh och reducerat koldioxidutsläppet med 1.141 kiloton.



AVSLUTADE, PÅGÅENDE ARBETEN

UTEMILJÖ

För några år sedan fattade styrelsen beslutet att genomföra en omfattande uppdatering av våra gårdars utemiljö. Under flera år hade vi genomfört mindre justeringar och kunde se att det inte var tillräckligt. Ett flertal av våra hus hade till exempel träd och buskar vars rötter på sikt kunde orsaka skador på våra fastigheter. Vi ville också försöka få till gårdar som skulle vara enklare att underhålla och om möjligt förenkla skötsel såsom till exempel gräsklippning.

Det mesta av detta arbete är nu genomfört och klart. Återstår en del arbete på två husgrupper samt kompletteringsplanteringar på ett antal gårdar.

Det har så klart varit många olika meningar kring detta arbete, en del är upprörda över träd som tas ned och andra förändringar inne på gårdarna och andra tycker att det känns spännande. Styrelsen har full förståelse för alla tankar och känslor. Det är en stor förändring och till en början ser det lite "fattigt" ut med några smala pinnar till träd och små ynkliga bärbuskar. Naturen är fantastiskt och det går ganska fort för växligheten att ta sig. Om något/några år är bärbuskarna åter stora och frodiga och även om träden behöver lite längre tid på sig så syns även där stor skillnad.



AVSLUTADE, PÅGÅENDE ARBETEN

ASFALTERING

Året är inget undantag när det gäller asfaltering. Precis som övriga år så har vi asfalterat/lagat mindre ytor som "potthål" och större områden som delar av parkeringar.

Detta är ett arbete som genomförs varje år där vi ser att det finns behov av mindre eller större åtgärder.

RÖRINFODRINGAR – AVLOPPSRÖR KÄLLARGÅNGAR OCH MARKLÄGENHETER

Detta arbete fortskrider enligt plan och är ett projekt som pågår under en sjuårsperiod. Beräknas vara klart 2027.

DAGVATTENLEDNINGAR

Parallellt med rörinfodringarna genomförs rörinfodringar av dagvattenledningarna i våra källarplan. Beräknas vara klart 2027.

UPPHANDLING AV NYTT AVTAL - FASTIGHETSKÖTSEL

I slutet av 2019 sades avtalet upp med HSB, ett års uppsägningstid, då styrelsens avsikt var att genomföra en ny upphandling.

En arbetsgrupp, bestående av Dan Söderholm, Magnus Backlund, Tony Lövmärk och Anja Moss, har under sju månader arbetat med att gå igenom och specificera vad ett framtida avtal ska innehålla bland annat avseende personal, arbetsuppgifter och frekvenser. Under arbetets gång landade man i en förhandling med HSB Södra Norrland och vi har under september månad skrivit under ett nytt skötselavtal som träder i kraft 2020-01-01 och är tecknat för en tid om fyra år.

Det nya avtalet innebär bland annat att vi kommer att ha en fastighetstekniker, tre fastighetsskötare, fyra lokalvårdare, en förvaltare och en administratör på deltid.

Den nya rollen fastighetstekniker ska ansvara för all teknisk utrustning i föreningen såsom solpanelerna, frånluftsåtervinningen, värmepumpar osv. Han ska också vara ställföreträdande förvaltare när förvaltaren inte är på plats, till exempel vid semester. Fr o m januari 2021 har förvaltaren fullt arbetsledningsansvar för våra fastighetsskötare och lokalvårdare.

Administratören kommer att sitta på heltid hos oss men arbeta 50 % med arbetsuppgifter som rör brf Bosvedjan och 50 % med arbetsuppgifter för HSB Södra Norrlands övriga kunder.

Under hösten köper brf Bosvedjan in två nya traktorer med bra kapacitet för att klara av till exempel vinterns snöröjning. Inköpen av dessa traktorer har genomfört i samråd med våra fastighetsskötare.

Från och med årsskiftet stänger vi ned vårt telefonnummer 10 01 70 som då ersätts med 010-303 23 00 (växel, HSB Södra Norrland) där du får hjälp med din fråga och i föreningsunika frågor bli kopplad till någon på förvaltningskontoret i Bosvedjan. På detta sätt minskar vi sårbarheten och säkerställer att det alltid finns någon som kan ta ditt samtal under HSB Södra Norrlands öppettider. Samtidigt ändrar vi kontorets öppettider för personliga besök till 07.30-11.30 måndag-fredag.

AVSLUTADE, PÅGÅENDE ARBETEN

LADDSTOLPAR

Under ett antal år har vi fått flera motioner kring laddstolpar. Svårigheten för vår förening är att vi har många parkeringsytor och att vi i nuläget inte kan se hur vi på ett kostnadseffektivt sätt skulle kunna lösa detta på alla gårdar. Styrelsen följer utvecklingen på den här fronten och förhoppningen är att det så småningom kommer flexibla laddstolpar som kan användas av såväl elbil som "vanlig" bil.

För närvarande kan vi inte se att det finns sådana flexibla laddstolpar på marknaden som kan ersätta våra nuvarande motorvärmastolpar. Styrelsen har därför beslutat att installera 4 snabbladdningsplatser för att ge våra medlemmar möjligheten att ladda sin bil på "hemmaplan". Dessa platser kommer att finnas uppe vid infarten till förvaltningskontoret. Föreningens kostnad för installationen är ca 500 000 kr.

Du som tänker ladda din bil går in på sidan www.laddkoll.se, skapar ett konto och registrerar ditt betalkort. Efter registreringen kan du enkelt betala din laddning på "våra" laddstolpar och på andra i Sverige som är Laddkollsanslutna.

Det är inte tillåtet att nyttja platserna som parkering oavsett tid på dygnet. Bilar som står parkerade, utan pågående laddning, kommer att bötfällas på samma sätt som övriga felparkerade bilar i området.

I skrivande stund har vi inte något exakt datum när vi kan börja nyttja laddstolparna. Vi återkommer med separat information när allt är klart.



EKONOMI

BUDGETARBETET

Varje år genomförs asfalteringar/lagningar och de flesta skador beror på undermåligt underlag. Styrelsen har beslutat att genomföra större/grundligare asfalteringsarbeten där vi, vid behov, schaktar bort och ersätter med makadam/likvärdigt material och därefter asfalterar. Vår förhoppning är att den åtgärden ska vara mera hållbar.

Planerade större åtgärder/investeringar 2021 och framåt	Preliminär kostnad
Bågev 59. Stabilisering av underlag samt asfaltering, parkering.	127 500 kr
Bågev 53. Stabilisering av underlag samt asfaltering.	98 000 kr
Bågev 49. 30 m slänt förses med 2 m hög gabion.	280 106 kr
Bågev 39. 70 m slänt förses med 2 m hög gabion.	708 537 kr
Bågev 39. Område vid soprum kompletteras med mönstrad betong.	65 280 kr
Bågev 33. Stabilisering av underlag samt asfaltering framför garage.	186 436 kr
Bågev 23. Asfaltering 4 parkeringar vid gavel.	32 025 kr
Bäckebov 16. Stabilisering av underlag samt asfaltering, parkering mot hus.	49 000 kr
Bäckebov 22. Stabilisering av underlag samt asfaltering, parkering mot hus.	134 662 kr
Bäckebov 28. 30 m slät förses med 1,5 m hög gabion.	245 775 kr
Bågev 81-85. Stabilisering av underlag samt asfaltering 210 kvm, parkering.	208 425 kr
Byte av takfot på samtliga hus och en husgrupp/år.	1 500 000 kr
Bågev 21,23,31,35,37,39,41,43. Ny rörinfodring dagvattenledning.	1 252 097 kr
Ny rörinfodring avloppsstammar (i nuläget inte klart vilka hus)	4 000 000 kr
Ny belysningsarmatur (led armaturer) vid samtliga källaringångar (100 st).	250 000 kr
	9 137 843 kr

Gabion är ett prisvärt alternativ när man ska göra en stödmur. Motorvägen vid Skönsberg har en sådan stödmur.

Under budgetarbete kan vi notera att våra investeringar börjar ge utdelning vilket har haft en gynnsam effekt på kommande budget. Samtidigt har vi inte fått några tydliga indikationer på hur mycket de fasta kostnaderna (som el, vatten, sophämtning) kommer att höjas. Enligt tidigare femårsprognoser har styrelsen beräknat att avgiftshöjningarna för de närmaste fem åren skulle landa på 1 % höjning varje år. Det underlag som ligger till grund för den ekonomiska prognosen är;

- Nuvarande kostnader
- Underhållsplan som visar vilket år planerat underhåll och nyinvesteringar bör utföras. Underhållsplanen visar även vad varje åtgärd beräknas kosta.
- Antaganden om låneränta och intäktsränta.
- Antaganden om kostnadsutveckling på övriga kostnader.

AVGIFT 2021

Då styrelsen ser positiva effekter av våra investeringar men att det samtidigt råder en osäkerhet kring kommande kostnader, har vi valt "försiktighetsprincipen" och beslutat att avgifterna höjs med 0,5 % 2021. Med andra ord hälften av den prognos som redovisades i årsredovisningen. Höjningen av avgifterna med 0,5 % innebär en höjning i kr med:

- 1:a som idag har en månadsavgift på 2 756 kr får en höjning på ca 14 kr/månad
- 2:a som idag har en månadsavgift på 3 968 kr får en höjning på ca 20 kr/månad
- 3:a som idag har en månadsavgift på 4 932 kr får en höjning på ca 25 kr/månad
- 4:a som idag har en månadsavgift på 6 025 kr får en höjning på ca 30 kr/månad

ÖVRIG INFORMATION

VÅRA LOKALER

Vi har i tidigare utdelade "Styrelsen informerar" att vi öppnat samtliga lokaler

Lokalerna är öppnade med restriktioner; maximalt antal personer i lokalen samtidigt, rengöring av utrustning, duscha/byta om hemma osv. Vi har betonat i vår information att du som tillhör en riskgrupp inte ska besöka våra lokaler. En olycklig formulering men det är inte förbjudet för dig som räknas till en riskgrupp att besöka till exempel vårt gym, men det är viktigt du är extra försiktig och inte i onödan utsätter dig för risken att bli smittad. Är det många i personer i lokalen gå inte in utan välj en annan dag/tid för ditt besök. Det har kommit önskemål om att avsätta vissa tider för till exempel riskgrupperna men styrelsen har gjort bedömningen att det inte är genomförbart i dagsläget. Styrelsen för vid behov samtal med gym.styrelsen och återkommer i "Styrelsen informerar" om vi genomför några förändringar.

Styrelsen vädjar till **alla** att följa myndigheternas rekommendationer och håll alltid behörigt avstånd vid besök i våra lokaler, butiker, evenemang osv. Även om du inte är orolig för din egen del så kan du med din oförsiktighet sprida smittan vidare till någon/några där det får förödande konsekvenser.

NÄR DU SÄLJER DIN LÄGENHET

I början av året efter att du sålt din lägenhet kommer en kontrolluppgift från HSB. Kontrolluppgiften innehåller bland annat det kapitaltillskott du gjort genom månadsavgiften och som föreningen använt till att amortera på föreningens lån. Denna summa kan du sedan dra av i deklarationen och minskar då din vinstskatt. Du kan läsa mer om avdraget på Skatteverkets hemsida.

MOMS

Alla fastighetsägare och därmed även bostadsrättsföreningar som tillämpar individuell mätning och debitering, IMD, avseende el, vatten, gas och värme mm (nedan kallad nyttighet) ska redovisa utgående moms för den nyttighet den boende debiteras efter förbrukning. Detta besked kom efter ett domslut i slutet av 2019. Från och med 1 juli redovisas därför moms gällande el på avier till medlemmar i HSB brf Bosvedjan. Detta innebär inte någon merkostnad för dig som medlem.

NYTT TELEFONNUMER OCH NYA ÖPPETTIDER FRÅN DEN 1 JANUARI 2021

Från och med årsskiftet stänger vi ned vårt telefonnummer 10 01 70 som då ersätts med 010-303 23 00 (växel, HSB Södra Norrland) där du får hjälp med din fråga och i föreningsunika frågor bli kopplad till någon på förvaltningskontoret i Bosvedjan. På detta sätt minskar vi sårbarheten och säkerställer att det alltid finns någon som kan ta ditt samtal under HSB Södra Norrlands öppettider.

Samtidigt ändrar vi kontorets öppettider för personliga besök till 07.30-11.30 måndag-fredag.



Höstmöte 2020 HSB brf Bosvedjan i Sundsvall, org.nr 789200-2796

