

NYHETSBREV – APRIL 2023*

* Newsletter – April 2023. For full version in English, please see below.

AKTUELLT – STÄDDAG, ÅRSMÖTE

Efter flera bakslag har det äntligen blivit den där tiden på året, när den efterlängtrade våren alltmer ljudligt knackar på dörren – tillika den tid då det är dags att avisera BRF Slottsbackens två stora samlingar i form av vårstädning och föreningsstämma:

- **Vårens städdag** infaller tredje veckan i maj, måndagen den **15 maj 2023 kl 18.00** (samling utanför hus 59). Städningen avslutas med utlämning av ny Telia-utrustning (router, TV-boxar och AirTies), som följer med det nya avtal för TV, internet och IP-telefoni som tecknades med Telia under senhösten. Som vanligt ber vi er tillse att eventuell vinterutrustning borttas från barnvagnsförråden som (förutom just barnvagnar) endast får innehålla barncyklar, sparkcyklar och rullstolar. Allt annat ska förvaras i de individuella källarförråden och kommer, om så inte sker, att bortföras under städdagen.
- **Årets föreningsstämma** äger rum tio dagar senare, torsdagen den **25 maj 2023 kl 18.30**, vid Järva Park Hotell, Vallgatan 7, Solna. Kallelse med föreslagen dagordning kommer senare under april månad att aviseras via anslag i entréerna, brevfacken samt online. Årsredovisning 2022 kommer att finnas tillgänglig via föreningshemsidan, liksom hos styrelsen. I samband med årsmötet serveras traditionsenlig fika. En särskild punkt på dagordningen värd att lyfta fram redan här är förslaget till en mindre ändring av föreningens stadgar, med syfte att kunna separera debiteringen för IT-tjänster likt för hushållselen – för att därigenom kunna hantera stundande kostnadsökningar utan att behöva höja månadsavgiften. Ändringen avser sidan 2 i [nuvarande stadgar](#), sektionen Avgifter 7 § 4 st, med följande föreslagna formulering:

Styrelsen kan besluta att den del av årsavgiften som avser ersättning för varje lägenhets värme, varmvatten, elektrisk ström, renhållning eller konsumtionsvatten samt kostnad för IT, internet eller annan kommunikation, kan beräknas efter förbrukning eller yta.

För TV, internet, renhållning och liknande tjänster kan styrelsen även besluta om att beräkningsgrunden för årsavgiften ska utgöra ett fast tillägg utifrån bostadsrättsföreningens kostnad för respektive tjänst.

MÅNADSAVGIFT OCH ELPRIS

År 2022 inleddes som bekant med att samtliga månadsavgifter i föreningen sänktes med 8 procent. Trots stora kostnadsökningar på bred front sedan dess ser styrelsen inom överskådlig tid inget behov av någon höjning. Detta beror på att de största kostnadsposterna ligger bundna till förhållandevis låga nivåer. Förutom låneräntor, som är allra viktigast, tecknades under tidigare hösten 2022 ett nytt tre-

årigt fastprisavtal för elkostnaden fram till 2025-11-30. Även om det innebär en ökning från tidigare nivån på 1,55 kr/kWh, är det nya priset fortfarande fördelaktigt: 2,00 kr/kWh (som gäller från 2022-12-01).

ELSTÖD

Ett av vinterns stora samtalsämnen har tvivelsutan varit den nya regeringens elstöd. Fysiska personer har redan erhållit utbetalning för det stöd som beräknats på grundval av faktisk förbrukning under perioden oktober 2021 till september 2022. Eftersom BRF Slottsbacken har ett kollektivt elavtal, är det föreningen i egenskap av juridisk person som är mottagare av elstödet. I skrivande stund finns dock fortfarande inget formellt beslut, vilket först kräver ett godkännande från EU-kommissionen; det senaste förslaget är ”att företag och bostadsrättsföreningar ska kunna börja söka stödet den 30 maj” (se vidare [Bostadsrätternas utförliga artikel](#) – senast uppdaterad den 13/3). Det kommer därmed bli en uppgift för den nya styrelse som väljs vid årsstämman den 25 maj att besluta hur elstödet ska användas.

NYA PARKERINGSAVTAL

2024 fyller BRF Slottsbacken 10 år, vilket bland annat firas med nyttjande av möjligheten att ta över uthyrningen av föreningens parkeringsplatser tack vare de skattemässiga förutsättningar som ändras per 2024-01-01. Detta innebär dock inga egentliga ändringar för de medlemmar som i dag hyr parkeringsplatser från Parkona – annat än att dessa avtal sagts upp nu inför dagens datum, den 1 april, för att senare under hösten ersättas av nya avtal mellan föreningen och varje enskild parkeringshyres-tagare. Från och årsskiftet kommer därmed parkeringshyran att faktureras tillsammans med den ordinarie månadsavgiften av föreningens ekonomiska förvaltare, Bredablick.

BOSTADSRÄTTSTILLÄGG

För att optimera det sammanlagda försäkringsskyddet för föreningens gemensamma fastighet och medlemmarnas individuella lägenheter, uppmanas varje enskild medlem att från och med detta år komplettera sin hemförsäkring genom att teckna ett individuellt bostadsrättstillägg. Föreningens bostadsrättstillägg kommer att finnas kvar, till täckande av de eventuella skador som uppkommer på allmänna utrymmen.

AVLOPPSSYSTEMET

Föreningens gemensamma avloppssystem genomgick en fullständig [stamspolning i oktober 2021](#). Det betyder att om en enskild lägenhet upplever dåligt flöde eller lukt i sitt kök eller badrum, rör det sig i princip uteslutande om ett lokalt problem – vanligen beroende på bristfälligt underhåll. Som medlem av en bostadsrättsförening är man själv ansvarig för all skötsel och underhåll av den egna lägenhetens interiör. Detta innebär att regelbundet rensa vattenlåsen under diskhon i köket och handfatet i badrummet samt golvbrunnen vid duschen/badkaret, liksom att byta packning under diskbänkssilarna.

Eftersom fastigheten snart uppnått en ålder av tio år kan vissa vattenlås till och med behöva bytas ut. Notera därtill att de så kallade ballofixventilerna årligen måste motioneras – med andra ord ska de små svarta plastkranarna på rören som löper längs badrumsväggen försiktigt stängas av och sättas på.

BRANDSKYDDSARBETE

Under styrelsens ledning upprätthålls ett systematiskt brandskyddsarbete (SBA). 2022-12-15 genomfördes en protokollförd brandskyddsbesiktning med kontroll av centrala punkter, särskilt inkluderande utrymningsvägar, rökkanaler och brandsläckare. En annan viktig del av detta systematiska brandskyddsarbete ligger på varje enskild lägenhetsinnehavare och handlar om att åtminstone varje månad tillse att lägenhetens brandvarnare de facto fungerar. Detta görs genom att hålla testknappen intryckt i minst 20 sekunder, vilket ska ge upphov till en skarp och pulserande signal. I testknappen sitter också en röd kontrollampa, som blinkar en gång i minuten när batteriet är korrekt anslutet. Batteriet bör bytas åtminstone en gång per år. I samband med batteribytet ska brandvarnaren dammsugas med en mjuk borste (se vidare [brandvarnarens bruksanvisning](#)).

Bästa vårhälsningar,

Styrelsen för BRF Slottsbacken i Ulriksdal

brfslottsbacken@gmail.com

[– – –]

CURRENT – SPRING CLEANING, AGM

After several setbacks, it has finally come to that time of the year, when the long-awaited spring is ever more loudly knocking on the door – also the time of the year to announce BRF Slottsbacken's two big gathers in the form of spring cleaning and the Annual General Meeting (AGM):

- **Spring cleaning** occurs in the third week of May, Monday **15 May 2023 at 6:00 p.m.** (gathering outside building 59). The cleaning activity ends with the distribution of new Telia equipment (router, TV boxes and AirTies), which comes with the new agreement for TV, internet and IP telephony that was signed with Telia in late autumn. As usual, we ask you to ensure that any winter equipment is removed from the pram stores, which (apart from prams) may only contain children's bikes, scooters and wheelchairs. Everything else must be stored in the individual basement storage rooms and will, should this not happen, be removed during the cleaning day.
- **The AGM** will take place ten days later, on Thursday **25 May 2023 at 6:30 p.m.**, at Järva Park Hotel, Vallgatan 7, Solna. Notice with the proposed agenda will be announced later in April via notices in the entrances, mailboxes and online. Annual Report 2022 will be available on the Association website, as well as from the Board. In connection with the AGM, traditional

fika is served. A special item on the agenda worth highlighting already here is the proposal for a minor change to the Association's statutes, with the aim of being able to separate the billing for IT services in the same way as for household electricity – in order to thereby be able to handle imminent cost increases without having to raise the monthly fee. The change concerns page 2 of [the statutes](#), Fees § 7 para 4, with the following proposed wording:

The Board may decide that the part of the annual fee that refers to compensation for each apartment's heating, hot water, electricity, cleaning or drinking water as well as the cost of IT, internet or other communication, can be calculated according to consumption or area.

For TV, internet, cleaning and similar services, the Board can also decide that the calculation basis for the annual fee should be a fixed supplement based on the Association's cost for each service.

MONTHLY FEE AND ELECTRICITY PRICE

As you already know, the year 2022 began with all monthly fees in the Association being reduced by 8 percent. Despite large cost increases in general since then, the Board sees no need for any increase in the foreseeable future. This is because the largest cost items are fixed at comparatively low levels. In addition to the interest rate, which is most important, a new three-year fixed price agreement was signed earlier in the autumn of 2022 for the cost of electricity until 2025-11-30. Although it means an increase from the previous level of 1.55 kr/kWh, the new price is still advantageous: 2.00 kr/kWh (valid as from 2022-12-01).

ELECTRICITY SUPPORT

One of the major topics of conversation this winter has undoubtedly been the new government's so-called electricity support (*elstöd*). Private individuals have already received payment for the support calculated on the basis of actual consumption during the period October 2021 to September 2022. As BRF Slottsbacken has a collective electricity agreement, it is the Association as a legal entity that is the recipient of the electricity support. At the time of writing, however, there is still no formal decision, which first requires approval from the European Commission; the latest proposal is "that companies and condominium associations should be able to start applying for the support on 30 May" (see also [Bostadsrätterna's detailed article](#) – last updated on 13 March). Thus, it will be a task for the new Board elected at the AGM on 25 May to decide how the electricity support is to be used.

NEW PARKING AGREEMENTS

In 2024, BRF Slottsbacken turns 10 years old, which is celebrated among other things by taking advantage of the opportunity to take over the rental of the Association's parking spaces thanks to the changing tax conditions as of 2024-01-01. However, this does not mean any real changes for the members who currently rent parking spaces from Parkona – other than the fact that these agreements have now been terminated as per today's date, 1 April, to be replaced later in the autumn by new agree-

ments between the Association and each individual parking space rentee. From the turn of the year, the parking rent will be invoiced together with the ordinary monthly fee by the Association's financial manager, Bredablick.

HOME INSURANCE SUPPLEMENT

In order to optimise the total insurance cover for the Association's common property and the members' individual apartments, each individual member is requested to supplement their home insurance from this year by signing an individual condominium supplement (*bostadsrättstillägg*). The Association's condominium will remain in place, to cover any damage that occurs to public spaces.

THE SEWAGE SYSTEM

The Association's common sewer system underwent a full [trunk flushing in October 2021](#). This means that if an individual apartment experiences poor flow or odours in its kitchen or bathroom, it is exclusively a local problem – usually due to poor maintenance. As a member of a condominium association, you yourself are responsible for all care and maintenance of your own apartment's interior. This means regularly cleaning the P-traps under the sink in the kitchen and the sink in the bathroom as well as the floor drain by the shower/tub, also including changing the gasket under the sink strainers. Since the property will soon reach the age of ten years, some P-traps may even need to be replaced. Also note that the so-called ballofix valves must be exercised annually – in other words, the small black plastic taps on the pipes that run along the bathroom wall must be carefully turned off and on.

FIRE PROTECTION WORK

Under the management of the Board, systematic fire protection work (*SBA*) is maintained. On 2022-12-15, a documented fire safety inspection was carried out with a check of central points – especially including escape routes, flue gas ducts and fire extinguishers. Another important part of this systematic fire protection work is the responsibility of each individual apartment owner and involves making sure at least every month that the apartment's fire alarm actually works. This is done by holding the test button down for at least 20 seconds, which should give rise to a sharp and pulsating signal. There is also a red indicator light in the test button, which flashes once a minute when the battery is correctly connected. The battery should be changed at least once a year. In connection with the battery change, the smoke detector must be vacuumed with a soft brush (see also the [smoke detector's user manual](#)).

Best spring greetings,

The Board of BRF Slottsbacken in Ulriksdal

brfslottsbacken@gmail.com