



Föreningsstämman.

Torsdag den 27 maj samlades 26 personer till föreningsstämma i kvarterslokalen. Det var trevligt att så många medlemmar närvarade vid årets föreningsstämma, nya som gamla. Föreningsstämman är årets viktigaste sammankomst för oss medlemmar. Det är mötesplatsen där vi ska och kan påverka vårt boende genom frågor, diskussion, röstning och erfarenhetsutbyte i vår gemensamma förening, RBF Östersundshus 26.



Till ordförande för föreningsstämman valdes Christer Wedin och Tobias Holmin var utsedd till sekreterare. Ingrid Sundbom valdes till justeringsperson. Christer Wedin föredrog årsredovisningen, en del av detta kommer längre fram i Nyhetsbrevet. Revisorernas förslag om fastställande av resultat- och balansräkning och resultatdisposition fastställdes. Revisorernas förslag på att styrelseledamöterna skulle beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret fastställdes även detta. Stämman beslutade även i enlighet med valberedningens förslag och Riksbyggens arvodesrekommendationer att styrelsen skulle få ett belopp på 80 600 kronor att själva fördela arvoderingen inom styrelsen samt att valberedning även ska ingå i detta belopp, allt enligt valberedningens förslag.

Det är positivt att vi har en valberedning som har jobbat på ordentligt, intervjuat styrelsen och andra presumtiva kandidater samt att de hanterat andra frågor som ligger på valberedningens bord, som exempel arvoderingar.



Stämman röstade i enlighet med valberedningens förslag när det gäller personvalen. Som styrelseledamöter valdes Elsa Vestfält och Christer Wedin, t.o.m. föreningsstämman 2027. Jonathan Söderlund valdes som suppleant t.o.m. föreningsstämman 2027. Riksbyggens ledamot är Joakim Tjärnhage, väljs årligen. Sören Bäckström och Tobias Holmin är valda som styrelseledamöter till och med föreningsstämma 2026. Nils Martebo är vald som suppleant till och med 2026.

Därefter valdes BoRevision till auktoriserad revisor till och med föreningsstämma 2026. Föreningsstämmans valberedning utgjordes av Ulla Lindberg och Leif Rehnstedt med Leif som sammankallande. Leif avböjde fortsatt uppdrag. Stämman valde Ulla Lindberg, sammankallande och Ingrid Sundbom till valberedning fram till och med nästa föreningsstämma.

Styrelsen hade två hänskjutna frågor till föreningsstämman.

Den första frågan gällde att ändra namn för föreningen. **Stämman beslöt enhälligt att säga ja till styrelsen förslag att ändra föreningens namn till Bostadsrättsföreningen Saffransbullen.**

Den andra frågan gällde antagande av nya stadgar. **Stämman beslöt även här enhälligt ja till styrelsen förslag att byta namn på föreningen till Bostadsrättsföreningen Saffransbullen. Samt till att ändra i § 68 Revisorer och § 59 Dagordningens punkt q).**

Extra Föreningsstämma

Kallelse kommer att ske till en extra föreningsstämma den 17 juni klockan 18,30 i kvarterslokalen.

Enligt stadgarna § 65 gäller det att vi måste ha en extra stämma för att få ett godkännande av ändringar i nya stadgar av Riksbyggen jurist i Stockholm. Varmt välkomna till en snabb stämma med en liten enkel fika där till!

Konstituerande styrelsemöte



Lördag den 31 maj hade styrelsen ett konstituerande styrelsemöte.

Den nya styrelsen fick följande konstituering; Christer Wedin ordförande, Sören Bäckström vice ordförande, Tobias Holmin sekreterare, Elsa Vestfält ledamot samt Joakim Tjärnhage, Riksbyggen ledamot.

Styrelsesuppleanter; Nils Martebo och Jonathan Söderlund.

Därutöver utsågs en hel del kontaktpersoner/ansvariga för olika uppgifter i och i kring föreningens verksamhet. Detta görs utifrån att styrelsens löpande arbete ska underlättas och vara smidigt och i vissa fall krävs detta rent juridiskt.

Vissa av dessa kontaktpersoner finns **anslagna i trapphusen** samt på Saffransbullens webbplats <https://kvarteretsaffransbullen.se/> under fliken **"Organisation"** – **"Förtroendevalda"** samt **"Arbetsgrupper, ansvarsområden"**. Styrelsen finns även under fliken **"Kontakt"** – **"Styrelsen"**. Där finns även en mejladress om medlem vill kontakta styrelsen.

Tack till valberedningsledamot.



Vi vill rikta ett **Stort Tack till** Leif Rehnstedt som varit aktiv under flera år i valberedningen. Vi är väldigt tacksamma att Leif fortsätter med övriga uppdrag som han har haft i föreningen under många år; gräsklippargruppen, uthyrning av kvarterslokalen och släpvagnen samt diverse fixande för tvättstugorna.

Ytterligare information från föreningsstämman.



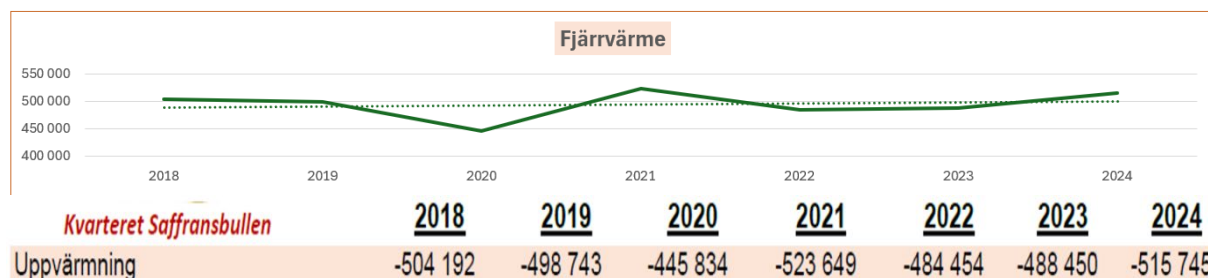
Fjärrvärme

När det gäller våra driftskostnader är uppvärmningen den enskilt största posten. Styrelsen strategi har hela tiden varit att "plocka lågt hängande frukter" för att skapa små och större vinster allt eftersom. Att energioptimera och energieffektivisera våra fastigheter leder till både lägre energikostnader och minskad miljöpåverkan.

2021 - Värmesystemet har fått en ordentlig genomgång, översyn och nödvändiga justeringar. FTX-ventilationsaggregaten har byggts om och effektiviserats. 2022 - OVK, obligatorisk ventilationskontroll utfördes och alla anmärkningar i OVK-protokollet blev åtgärdade. 2023 - Vi har bytt ut våra lägenhetsdörrar till säkerhetsdörrar samt bytt ut radhusens ytterdörrar. Vi har även bytt ut våra fönster och fönsterdörrar i lägenheterna och i alla gemensamma utrymmen. I och med allt detta har vi fått tätare hus. 2024 - Det har installerats en ny undercentral för fjärrvärmerna. Denna optimerar användningen av fjärrvärmeenergi, eftersom en större temperaturskillnad innebär att mer effekt kan utvinna och det förbättrar systemets energieffektivitet avsevärt. Det har även gjorts en utbyggnad av övervakningssystemet för UC-fjärrvärmerna. En avgasare har även installerats. Denna tar man bort gaser i värmesystemet, minskar underhållsbehovet, energibesparar och förlänger livslängden på rör, ventiler och armaturer i systemet.

Allt detta har spelat in att vår fjärrvärmeförbrukning har minskat en hel del jämfört 2018 fram till och med 2024, enligt löpande statistik från Riksbyggen. **Därför ser bilden nedan positiv ut, trots ökade priser på fjärrvärmerna har vi hållit oss kostnadsneutrala.** 😊

Det finns ytterligare en del att göra i värdefull riktning framöver; som att installera referensgivare i lägenheterna (en temperatursensor som placeras i olika rum eller lägenheter och skickar data som gör att vi kan optimera fastighetens värmesystem), byte av stamventiler i källaren – injusteringar, termostatbyte.





Det händer mycket med prisutvecklingen för vatten & avlopp (VA). I vårt fall har det varit en ökning med den dubbla kostande jämfört från 2018 till och med 2024. Tack vare de ökade kostnaderna för det nya vattenverket har kommunen signalerat att man kommer att höja ytterligare 12 % årligen fram till 2028. De senaste åren har man höjt med 15 %.

Därför är det viktigt att alla kontrollerar i sina lägenheter att inga vattenkranar står och rinner och att ingen toalett heller står och rinner. Det är inte bara irriterande utan även kostsamt, både för dig, för oss alla i föreningen och för miljön.

Läs mer på föreningens webbplats under fliken "Boendeinformation" – "Energi, vatten och avlopp."

Prisutveckling för vatten & avlopp, (VA);

Kvarteret Saffransbullen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Vatten	-116 796	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524	-233 141



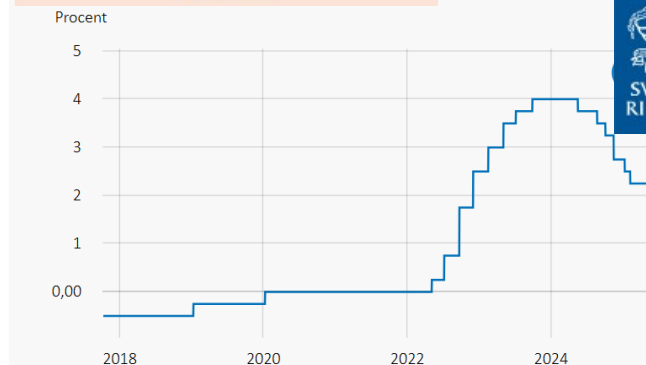
Avfall

För avfall/sopor har kostnaderna ökat med 45 % jämfört från 2018 till och med 2024.

Kvarteret Saffransbullen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Sophantering och återvinning	-81 918	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650	-118 953



Bolåneränta



En annan parameter som påverkar oss stort är ränta

på lånen. I maj 2022 startade Riksbankens sin klättring uppåt med styrräntan. Detta utifrån att inflationstakten rusade i väg högt över Riksbankens mål på 2 %. Under 2024 sänkte Riksbanken styrräntan i etapper. Se tabell till vänster.

Under början av året gjordes det en låneupphandling med fyra olika banker, det blev en fortsättning med Handelsbanken /Stadshypotek. Vi har nu en spridning på våra lån över en femårsperiod. I och med detta kommer

räntekostnaden att minska en del under detta år och ytterligare sänkningar kommer under nästa år.

Kvarteret Saffransbullen	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Räntekostnader	-297 341	-276 401	-265 171	-286 962	-322 051	-859 422	-1 038 848



På föreningsstämman 2022 fattades beslut om att föreningen ska ha gemensam el med IMD, (Individuell Mätning och Debitering) **detta avtal sparar mycket pengar för oss medlemmar.** Tidigare hade varje bostadsrättshavare egen elnätsavgift till Jämtkraft - nu har vi bara en och det är föreningens elnätsavgift. **Detta gör att varje bostadsrättshavare sparar cirka drygt 2 000 kronor/år, detta inräknat föreningens fasta avgift.**

Elkostnaden varierar utifrån förbrukningen per månad och den kostnaden kommer på avin med tre månaders fördröjning. Varje månad räknar vi ut elpriset och sänder över detta till Infometric som i sin tur sänder uppgifterna till Riksbyggen.

Elpris som debiteras medlemmar utifrån IMD

I detta elpris ingår elöverföring, ordinarie elskatt, avdrag norrlandsskatt, elpris, lokalprisrabatt och moms.

månad	elpris 2022	elpris 2023	elpris 2024	elpris 2025
januari		202,6	147,13	103,94
februari		169,48	132,81	87,49
mars		172,82	141,14	94,34
april		158,18	125,96	76,61
maj		108,05	94,16	
juni		142,75	100,29	
juli	86,69	126,56	95,49	
augusti	81,18	106,75	83,88	
september	147,04	104,85	85,88	
oktober	140,86	113,65	94	
november	197,42	136,22	91,89	
december	206,14	152,98	88,81	

Styrelsen gör årligen ett eget Excelark där vi lägger in intäkter och kostnader löpande över en sjuårsperiod. Det är en rimlig tid att beakta för att se tydliga tendenser.

Vi har även delat upp driftskostnader på ett annat vis än den Riksbyggen använder sig av i årsredovisningen. Detta för att kunna jämföra på ett enklare vis mellan åren. Driftskostnader för sig. Reparationer, årets underhåll och utförda investeringar har separata rader för att tydliggöra det hela.

Uppvärmning	-504 192	-498 743	-445 834	-523 649	-484 454	-488 450	-515 745
Fastighetsel och IMD-el	-113 936	-130 544	-108 623	-115 299	-181 408	-343 661	-228 271
Vatten	-116 796	-130 321	-146 033	-148 265	-166 360	-180 524	-233 141
Sophantering och återvinning	-81 918	-81 476	-89 869	-90 162	-106 686	-112 650	-118 953
Snö och halkbekämpning	-143 000	-127 638	-91 144	-77 530	-103 175	-72 656	-106 955
Bredband och kabel-TV	-86 583	-89 545	-90 525	-89 911	-99 447	-113 640	-114 448
Försäkringspremier	-39 593	-47 666	-48 371	-55 160	-56 371	-63 249	-75 057
Övriga driftskostnader **)	-124 201	-170 648	-129 497	-188 274	-274 328	-189 075	-146 764
Summa driftskostnader	-1 210 219	-1 276 581	-1 149 896	-1 288 250	-1 472 229	-1 563 905	-1 539 334
Reparationer	-103 884	-272 627	-240 348	-100 618	-364 001	-214 956	-159 620
Årets underhåll	-114 887	-1 496 171	-1 676 795	-2 658 086	-1 978 269	-584 490	-93 821
Årets utförda investeringar						-8 229 409	-387 153

Läs mer på föreningens webbplats under fliken **"Dokument & Nyhetsbrev"** – **"Årsredovisningar/stämmoprotokoll."** Där finns **"Nyckeltal och siffror för RBF Östersundshus 26..."**
Har du ingen dator och ville läsa Excelarket – kontakta ordförande så skriver han ut detta till dig.

Underhållsplanering – grunden till en sund bostadsrättsförening!



En bra underhållsplan blickar ofta långt fram i tiden. Detaljeringsgraden bör vara störst för de närmaste tio åren, men underhållsplanen beskriver också åtgärder som beräknas genomföras om kanske 10 – 50 år. Det är även viktigt att ha med vår historik, som till exempel när utfördes en nyinstallation, det senaste bytet eller underhåll av en viss installation, byggnad eller byggnadsdel.

Styrelsen tar tillsammans med Riksbyggens tekniske förvaltare fram en uppdaterad underhållsplan för föreningen under varje höst. Det är viktigt att man ser underhållsplanen som ett levande dokument och att man kan behöva korrigera en del i planen.

Läs mer på föreningens webbplats under fliken **"Dokument & Nyhetsbrev"** – **"Underhåll & underhållsplan"**. Där kan man läsa om vad som kommer att hända i närtid och lite längre fram i tiden. När det gäller föreningens historik går det att läsa under rubriken **"Genomförda projekt"**.

Att ha en uppdaterad underhållsplan är även av stor vikt för styrelsen. Över tiden byts det ledamöter och då måste man som ny ledamot lätt kunna ta till sig viktig information. **Vi har därför även skapat ett eget dokument "Vad är åtgärdat underhåll?"**. För att förstå framtiden måste man även ha historiken med sig. **Vidare är det viktigt att föreningen har koll på när lagstadgad kontroll med mera ska ske.** Annars kan det bli problem och i värsta fall kan en myndighet ansöka om utdömande av vite om någon inte har följt myndighetens föreläggande. Allt enligt Sveriges Domstolar.

Lagstadgad kontroll, med mera.	2014	2015	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Hiss besiktning (årlig)	x	x	x	x	x	x	x	x	x	x		x				
Justering av värmesystem (10 år denna gång byte av..)								x								
Rensning av ventilationskanaler (var 6 år)								x								
OVK (var tredje år)		x			x				x			x				
Energideklaration (var tionde år)						x										
Rensning av dagvattenbrunnar (var femte år)									x							
Besiktning, översyn av taken, byta av takpannor								x		x		x				
Radonmätning var 10 år)											x	x				

Torkställning.

Vi har två torkställningar i "gammal stil" utanför Östfjällvägen 19 samt vid Östfjällvägen 23, det arbetet utfördes sommaren 2023. Vi snickrade i egen regi och använde oss av Svenskt Träs byggbeskrivning, med viss modifikation. **Dessa torkställningar är till för alla som vill använda dessa.**



Låneverktyg och redskap.

Följande verktyg och redskap får medlemmar låna gratis. Om du vill låna något av dessa är du välkommen att kontakta ordförande eller vice ordförande. Det bästa är om du kan säga till i förväg. Tänk också på att meddela om något är trasigt eller fungerar dåligt när du använt lånematerialet så att det kan repareras till att nästa person ska använda verktyget eller redskapet.

- Klippo Free, handgräsklippare finns tillgänglig i cykelförråden - *ingen bokning*.
- Tapetserarbord.
- Säckkärra.
- Slagbormaskin Ryobi elektrisk med 5, 6, 8 och 10 mm betongborrar.
- Borrskruvdragare Ryobi – batteridrivna.
- Sticksåg Ryobi – batteridrivna.
- Planslipmaskin – elektrisk.

Du kan även låna redskap gratis av trädgårdsgruppen.

- ❖ Olika spadar.
- ❖ Diverse krattor.
- ❖ Manuell och elektrisk häcksax.
- ❖ Grensax.
- ❖ Liten lätt skottkärra.
- ❖ Ekeby skottkärra, 110 liter



Föreningen har en släpvagn som boende i föreningen har möjlighet att hyra. Släpvagnen är en Tiab 2410 med totalvikt 1000 kg och 750 kg maxlast. Vagnen kan bokas om den inte används i föreningsarbetet. Vagnen hyrs under eget ansvar och ska vid återlämnandet vara väl rengjord. Kostnad 100 kr/dygn. För bokning kontakta; uthyrningsansvarig. Vem som är uthyrningsansvarig kan man läsa på anslagstavlor i trapphusen.

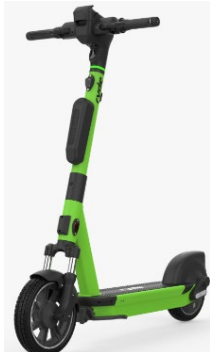
Information finns även på vår webbplats <https://kvarteretsaffransbullen.se/> under fliken "Hållbarhet" – "Föreningens släpvagn, låneverktyg och redskap".

Rabarber (*Rheum rhabarbarum*).



Föreningen har en rabatt med olika rabarbersorter på södra sidan av Östfjällvägen 11 i närheten av vedstapeln. **Det är fritt fram att plocka denna försommarprimör.** Dessutom finns det en sort i rabatten med låg oxalsyra, den är uppmärkt. Vid vedstapeln finns en hink där ni kan lägga rabarberbladen.

Parkering av elsparkcykel.



Hur ska elsparkcyklarna parkeras inom kvarteret? Det finns en hel del som fattat att dessa elsparkcyklar ska parkeras vid cykelställerna utanför flerfamiljshusen precis som man gör med "vanliga" cyklar. Tyvärr har det parkerats många elsparkcyklar på vägen vid infarten till vårt kvarter, det ledde till att övriga fordon som måste in i kvarteret körde på gräsmattorna.

Alltså är det inga parkeringar för elsparkcyklarna på vägarna och andra ytor som utanför garagen och p-platserna. Parkeringarna ska ske vid cykelställerna utanför flerfamiljshusen. Om ni har någon kompis som kommer till er på elsparkcykel meddelade dem vad som gäller hos oss.

Felsorterat matavfall – Extra kostnad! Viktigt – använd enbart papperspåsar!



Vi har fått ett mejl av kommunen: "När vi tömde sopkärlet med matavfall den 2025-06-04 08:28:03 var det felsorterat. Följande var felsorterat matavfall-plastpåsar. Därför kommer vi ta ut en extra avgift för felsortering på nästa faktura."



ÖSTERSUNDS
KOMMUN
STAAREN TJELTE

Någon eller några måste ha använt sig av plastpåsar alternativt de gamla bioplastpåsar, ingen av dessa är godkända.

Matavfallet måste vara rent, det får inte finnas plast eller annat skräp i kärlen för då fungerar inte rötningen i biogasanläggningen. Vi skrev om detta i Nyhetsbrevet 2025-01-24.

Matavfallet ska enbart stoppas i papperspåsar, vi vill inte ha flera extradebiteringar, det här är en onödig kostnad som vi alla drabbas av. En av kommunens kommunikatörer rekommenderade att man har dubbla papperspåsar om man upplever att en påse läcker. **Använd enbart papperspåsar som är livsmedelsgodkända, dessa finns i sop/återvinningsrummet.** **Plastpåsar ska vara i plastförpackningskärlen.**



Styrelsen