

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
BRF FYREN, HÄRNÖSAND
2019

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyren, med säte i Härnösand, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2019

Styrelsens sammansättning

Ordinarie

Lars Gunnar Näslund ordf.
Roland Innala v. ordf.
Lena Lennestål sekr.
Nadine Hägglund
Robert Berglund
Fred Jönsson

Suppleant

Anna Wallanger
Charina Norberg

Revisor

Ordinarie

Andreas Lundin, Baker Tilly

Suppleant

Johan Grahn, Baker Tilly

Styrelsens arbete

Styrelsen har under året haft 11 st protokollförda sammanträden. Utöver styrelsemötena innefattar arbetsuppgifterna bl.a. personalfrågor, överlåtelser, administration, informationsblad och skrivelser, kontakter med bank, bokföringsbyrå, revisor och övriga samarbetspartners. Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2019 är ca 600 timmar.

Ekonomisk förvaltning

Förvaltningen har utförts av Ekoni Revision AB

Medlemskap

Föreningen är medlem i ALMEGA som ingår i Svenskt Näringsliv samt Bostadsrätterna (tidigare SBC) vilka framförallt användes vid frågor av juridisk karaktär.

Stadgar

Gällande stadgar antogs den 31 maj 2018 och har registrerats av Bolagsverket .

Personal

Arbetsuppgifter för bostadsrättsföreningen Fyrens räkning utförs av fast anställda fastighetsskötare under ledning av föreningens styrelse.

Anställda är Göte Sondell, Rickard Lundqvist och Anders Moverare.

Under ledigheter har extraarbetare tillfälligt anställts utifrån behov och överenskommelser.

Göte och Rickard är också vicevärdar vilket utöver fastighetsskötsel innebär ansvar för:

- administrativa rutiner som exempelvis hantering av offert o fakturaunderlag, nyckelhantering, korrespondens, rapporter av olika slag
- upprätthållande av medlemsförteckning
- informerar och deltar på styrelsemöten

Personalen har stor ansvarskänsla mot föreningen och hög servicegrad mot bostadsrättsinnehavarna, vilket vi är mycket glada över.

Glöm inte bort att deras verksamhet starkt bidrar till hur vi trivs i området. Hör av Er även när Ni upplever positiva saker och inte enbart när det är problem.

Fastighetskontorets ordinarie telefontid är vardagar 12.00 – 12.30 som nås på 0611/20988. Det går även bra att skicka e-post under adress: info@brffyren.com
Naturligtvis går det också bra att lämna ett meddelande i föreningens brevlåda som finns vid nedgången till fastighetskontoret. På vår hemsida www.brffyren.com kan du hitta värdefull information och svar på de vanligaste frågorna.

Upplåsningsavtal

Upplåsning vardagar ordinarie arbetstid kan göras av vår personal mot avgift.

Övriga tider hänvisar vi till upplåsningsavtal med **Securitas tel. 010-470 57 00**

Telefonnummer är även anslaget på varje entrédörr.

Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

Byggnadsbestånd

Brf Fyren omfattar 3 st områden enligt följande:

Fastigheterna är byggda på tomterna A) Kullen 2:1, B) Kullen 2:2 samt C) Kullen 2:3.

Område/adress	Byggnadsår
A, V:a Ringv. 130 - 152	1972
B, V:a Ringv. 108 - 128	1973
C, V:a Ringv. 86 - 106	1974

Lägenhetstyper	1:or	2:or	3:or	4:or
Område A	21	48	30	12
Område B	15	42	30	12
Område C	<u>30</u>	<u>53</u>	<u>11</u>	<u>12</u>
Totalt	66	143	71	36 = 316 st

I område C finns också ett daghem inrymt.

Omsättning av lägenheter

Under det gångna året har nya medlemmar i föreningen tillkommit genom att överlåtelse av bostadsrätter skett enl. följande:

Lghtyp	Antal 2018	Antal 2019
1:a	5	9
2:a	15	18
3:a	5	4
4:a	0	2
Summa	25 st	33 st

Hyror

Den egentliga termen är årsavgift. I var mans mun talar man hellre om månadshyran. År 2007 justerades hyran med 5%, i samband med investering till fjärrvärme. Sedan dess har ingen höjning gjorts. Hyran hade innan dess varit oförändrad sedan 1998.

Styrelsen ser gärna att ni anmäler er till autogiro för betalning av er hyra. Blankett finns att hämta hos vår personal eller via nedladdning på hemsidan.

Tvättstugor

Varje område har 5 tvättmaskiner som är fördelade på två bopningsrum, 3 maskiner och 2 maskiner. Torktumlare och torkrum nyttjar båda bopningsrummen gemensamt. Den som nyttjar tvättstugan ansvarar för att städa efter sig, rensa filter och inte lämna kvar kläder. Tomma tvättmedelsförpackningar sorterar du såklart i återvinningen. Du kan boka tvättid via internet eller direkt utanför tvättstugedörren.

Värmeregleringssystem

Lägenheterna är utrustade med värmeregleringssystemet Terma 2000. Systemet är fullt ut datoriserat varför det går att avläsa temperaturerna i varje lägenhet. Detta medför att avvikelse från inställd temperatur omgående registreras.

En av fördelarna med systemet är att de som önskar varmare än grundtemperatur kan teckna sig för tilläggsvärme och får då betala för detta enligt nedanstående taxa.

Ur rättvisesynpunkt lägenhetsinnehavare emellan är systemet helt perfekt. Det kan vara på sin plats att påpeka att det **inte** är tillåtet att använda sig av egna värmekällor.

Månadskostnad 1 grads övertemperatur 20:- för 1:a 38 m², 25:- för 1:a och 2:a 48 m², 30:- för 2:a 63-64 m², 35:- för 3:a 79 m² och 40:- för 4:a 104 m². Övertemperatur tecknas på 12 månaders basis. Ta kontakt med vår personal.

Parkeringsplatser, motorvärmare och förråd

Parkeringsplatser finns i anslutning till varje område varav totalt 86 st är utrustade med motorvärmare. Dessa kostar 100 kr/mån.

Det finns 113 st garageplatser med motorvärmare som kostar 150 kr/mån.

I anslutning till Garagelängan finns 30 gästparkeringsplatser.

Under sommarperioden får vi klagomål på att mittersta och övre parkeringen blir fullbelagda. Vi vill därför uppmana alla som har hyrd parkering att fortsätta använda dessa även under sommarperioden. Detta finns även inskrivet i kontraktet.

Vi ber Er även hjälpa till med att våra parkeringsbestämmelser efterlevs. Påminn era besökare om att nyttja gästparkeringen. Då elimineras risken att få p-böter.

Kontrollavgiften är 300 kr. Tänk även på att en bil som felaktigt parkeras på en gräsmatta river upp djupa spår och orsakar våra vaktmästare onödigt extra jobb.

Under de senaste åren har vi haft bekymmer med skrotbilar som parkerats på vårt område. Styrelsen har därför beslutat att fullt ut tillämpa ordningsreglerna. Detta innebär att fordonet skall vara i kördugligt tillstånd, dvs. skattad och besiktad. P-bot kommer att erläggas.

Föreningen förfogar över 29 st extra förråd som kostar 7 kr/m² och månad.

Motorvärmare, garage och förråd tecknas hos personalen som även ansvarar för kön.

Gemensamma utrymmen

Det finns i varje område gemensamma utrymmen i källaren för förvaring av cyklar. Tyvärr lämnas där diverse möbler, bråte och skräp. Varje lägenhetsinnehavare har ansvar att själv deponera detta på Härnösands Kretsloppspark .

I källaren V:a Ringv. 116 finns till nyttjande av medlemmarna bastu, samlingslokal och ett motionsutrymme.

En övernattningslägenhet finns att hyra på V:a Ringv. 146 för 150 kr/natt.

74 uthyringsnätter har det varit under året.

En lokal för bordtennis finns i källaren på V:a Ringv. 138.

Sopsortering och återvinning

Varje gård har 1 behållare för återvinning av matavfall och 1 för brännbart restavfall. En gemensam anläggning finns för återvinning av 2 sorters glasförpackningar, tidningar, metall, plast- och pappersförpackningar, samt batterier. Övrigt avfall t.ex. glödlampor, färgburkar och elektriska prylar ansvarar var och en för att det lämnas på Kretsloppsparken Hemab. Det gäller även för volymmässigt stort avfall.

Matavfall skall endast vara förpackade i de papperspåsar som Hemab tillhandahåller. Avfallet ska vara så torrt att inte papperspåsen går sönder. Detta är avgörande för att undvika besvärande lukt. Även brännbart restavfall ska förpackas väl och inte innehålla något som går att återvinna. Mer information hittar du i Hemabs skrift "Litet häfte om matavfall & återvinning" som finns på vår hemsida.

Varför är det viktigt att alla på Brf Fyren sorterar sitt avfall?

Dimensionering av våra behållare är gjorda efter data från förpackningsinsamlingen. Om allt fler slarvar med sin sortering och slänger även det som kan återvinnas i det brännbara restavfallet kommer dessa behållare att snabbt bli överfulla och kräva tätare tömning, **med ökade kostnader för alla medlemmar.**

Bidra till ett hållbart samhälle och låt dina förpackningar och tidningar få nytt liv ! Papper kan återvinnas upp till sju gånger utan att kvaliteten försämras. Glasflaskor, konservburkar och kaviartuber kan faktiskt återvinnas hur många gånger som helst. Tänk så fantastiskt att gamla förpackningar och tidningar kan användas igen och igen. Låt oss gå in för att ta ansvar för kommande generationer. Inrätta ett bra system för utsortering redan i lägenheten så att det är enkelt att sedan lämna i resp. behållare och göra rätt!

Kanalutbud TV

Brf Fyren har fastighetsavtal med Comhem. Det innebär att de ansvarar för att leverera signal till varje lägenhet. Fungerar inte det, så anmäler man felet till Comhem, som utreder och åtgärdar. tel. **90222** , **www.comhem.se**.

Nedanstående digitalt grundutbud kan ses av alla lägenhetsinnehavare utan extra kostnad.

Ytterligare kanaler kräver enskilda abonnemang.

- SVT 1
- SVT 2
- SVT 24
- TV 3
- TV 4
- Kanal 5
- TV 6
- Sjuan
- TV 8
- TV 9
- TV 11
- Barnkanalen/Kunskapskanalen
- ATG live

Från 1 feb. 2019 finns gruppavtal för bredband 250 och telefoni från Comhem.

Avgiften för varje lägenhet är 130 kr/månad.

Fastigheterna är även förberedda med bredbandsuttag för fiberanslutning från Telenor.

Ekonomi och underhållsplan

Föreningen är sedan 1 oktober 2015 helt skuldfri. Sparandet på konto och fonder uppgick vid årsskiftet till ca 8,9 milj. Årets resultat är lägre än 2018. Det kan förklaras med bla. ökade kostnader för rep- och underhåll samt skatt på årets resultat som vår revisor Andreas Lundin redovisar här.

På årsredovisningen sidan 2 -500 000 kr

Inför bokslutet 2014 blev det obligatoriskt att välja K-regelverk. Tidigare kunde tillämpning av reglerna från Bokföringsnämnden väljas lite mer fritt. För de företag, föreningar mm som valde K3 blev det därmed aktuellt att reflektera över uppskjuten skatt för första gången. K3 anger att uppskjuten skatt ska beaktas vilket då också gäller de bostadsrättsföreningar som valde K3. Många valde då i förekommande fall att följa dessa regler och boka upp uppskjuten skatt i bokföringen.

I Brf Fyrens fall avsåg den bokningen övervärde i föreningens fondplaceringar. Dock ska uppskjuten skatt värderas till högst det belopp som sannolikt kommer att återvinnas.

Bostadsrättsföreningar kan bedrivas med underskott så länge den löpande driften kan fullgöras varför många bostadsrättsföreningar har ett betydande sparad underskott (från tid då andra skatteregler gällde). För Brf Fyren uppgår det sparade underskottet till ca 8 mkr.

Eftersom Brf Fyren har ett så pass stort underskott sparad är det inte troligt att den tidigare bokförda uppskjutna skatten kommer återvinnas inom överskådlig tid. Därför är vår bedömning att någon uppskjuten skatt inte bör finnas i föreningens bokföring. En kommande förändring av gällande regelverk eller föreningens situation kan medföra en omprövning av den bedömningen. Att boka upp/boka bort uppskjuten skatt är en bokföringsmässig transaktion och påverkar inte föreningens ekonomi i övrigt.

Föreningen för en upprättad långsiktig underhållsplan. Detta gör man för att inte oförutsett åka på stora kostnadsökningar och därmed kraftigt höjda hyror, när de större renoveringarna blir nödvändiga. Vår personal har stor kompetens och kännedom om våra fastigheter och tillsammans med styrelsen planeras varje år besiktningar och underhåll. Styrelsen ser detta som sin viktigaste uppgift och detta är en av anledningarna till att vi inte behövt justera hyran på många år.

Här är en enklare sammanställning över planerat underhåll närmaste 10-15 åren och exempel på genomfört underhåll senaste 20 åren

- **Stamrening, vatten och avlopp. Avloppsledningarna håller idag fortfarande god kvalité och det finns ingenting idag som tyder på att de inte skulle hålla avskrivningstiden.**

Vi har genomfört en noggrann mätning med ultraljud på ca 100 olika kritiska sektioner på vårt avloppssystem. Resultatet av detta visar att endast några få genomföringar visar på en godstjocklek som är under normala värden.

En viktig faktor för ett funktionsdugligt avloppssystem är att det ursprungliga flödet bibehålls. Erfarenhet visar på att system där flödet blockeras av fett, rost och andra partiklar har stor benägenhet att skapa skador på systemet.

Vi har införskaffat egen professionell utrustning för att fortsätta hålla vårt avloppssystem i fullt fungerande skick. Personalen har god kunskap och vi minimerar behovet av att kontraktera avloppsfirmor när problem uppstår.

Förr eller senare kommer ändå en tid då systemet behöver renoveras. Med dagens prisbild skulle en traditionell stamrening, där man byter tätskikt i varje lägenhet kunna innebära en kostnad på ca 40-50 milj. kr för föreningen. Ett traditionellt stambyte är ett omfattande ingrepp i fastigheten där man river upp väggar och golv i kök och badrum.

Relining och rörinfodring är metoder som blivit accepterade och godkända. De är avsevärt billigare och skapar dessutom små olägenheter för de boende. Kostnaderna beräknas till ca: 10-15 milj. kr.

2012 och 2019 genomfördes förebyggande underhåll med högtrycksspolning med egen personal.

2014 byte av liggande huvudstammar i källare.

2019 uttag av provbitar på hela området för att säkerställa att vattenledningar fortfarande håller god kvalité.

- 2012 genomfördes en överbyggnad av parkeringsdäcket till en kostnad av ca 3 Mkr. Det var en viktig åtgärd eftersom risk fanns att byggnaden på sikt skulle försvagas genom fuktinträning i konstruktionen. Garage, motorvärmare och parkeringsutrymmen måste ses över med jämna mellanrum. Kommande 10 år kan underhållet uppgå till ca: 1 milj. kr. Väljer vi istället att utöka servicen, bygga nytt och erbjuda fler möjlighet till garage och parkering så kan kostnaderna öka med ytterligare 3-6 milj. kr. Vår garagelänga som nu innefattar 28 uthyrningsplatser har ett fint yttre skikt av plåt som monterades utanpå träpanelen för några år sedan. Garaget som konstruktion har dock en hel del brister efter drygt 40 år.
- 2007 genomfördes en omläggning av värmesystemet från direktverkande element till vattenburen fjärrvärme. Ca 18 Mkr kostade det stora arbetet och där fick vi statliga bidrag med ca 5 Mkr.
- Taken renoverades 1986. Ett skadat tak innebär en stor risk för följdskador och därigenom höga kostnader. Vår personal har utfört ett viktigt arbete när man årligen besiktat taken och kontinuerligt gjort förbättringsåtgärder i övergångar, rör genomföringar och utsatta partier. Tack vare detta arbete har vi inte haft några skador. Hösten 2013 färdigställdes vårt stora arbete med ett helt nytt tätskikt. Kostnaden blev ca 3 milj. kr
- Asfaltering. Vi har en stor yta som trafikeras hårt och även av en del tunga transporter. Till slut räcker det inte med att lappa och laga. Ny beläggning beräknas kosta ca 3 Mkr .
- Fasader. Vi har vitt mexitegel som hittills klarats sig mycket bra. För ett antal år sedan var höstregnen mycket ihållande och flera fastigheter i Härnösand fick renovera sina tegelfasader. Även plåtfasaderna kommer att behöva underhåll på ca 1-2 milj. kr.
- Nya regler. Myndigheter kan komma med krav som innebär oväntade kostnader. Några exempel är enskilda mätare för varje hushåll gällande värme, vatten och el. Förändrade miljöregler. Ca 1 milj.kr
- Vattenskador. När lägenheter drabbas av vattenskador kan även föreningen få stora kostnader. Bostadsrättslag och stadgar tydliggör ansvarsfördelning. Vi har även runt om i landet de senaste åren sett exempel på källare som vattenfyllets vid skyfall där senare även dräneringen måste grävas om. Försäkringen täcker en del men inte allt.

- Ombyggnation 2004 av ventilationssystem till ett tryckstyrt, temperaturstyrt och fuktstyrt frånluftssystem till ca 2,6 Mkr. Uppe på taken sitter 34 st huvudfläktar som är hopkopplade med lägenheternas fläktkåpor och toalettdon. 2019 påbörjades investeringar i värmeåtervinning genom värmepumpar integrerade med fläktsystemet. Styrelsen föreslår fortsatt utbyggnad i etapper under 2-3 år.
- Balkonger. Inga tecken finns på att våra balkonger skulle behöva renoveras. Besiktning sker för att säkerställa att de är i god kondition. 2018 Genomfördes en rengöring av alla utsidor av balkongerna.
- Säkerhetsdörrar och nytt låssystem. Det stora arbetet avslutades och slutbesiktades 2018. Motionen och redovisningen på föreningsstämman visade på en totalkostnad på ca 6,5 milj. kr. Vi kan med glädje konstatera att kostnaden blev ca 800 000 kr mindre och slutade på ca 5,7 milj. kr.
- 2016 byggdes maskinhall till en kostnad av ca 2 Mkr. Ett efterlängtat utrymme där personalen nu har plats till reparationer och förvar av hela maskinparken.
- Tvättstugor. Maskiner byts ut när det inte anses kostnadseffektivt att renovera. En totalrenovering av 3 tvättstugor skulle kunna kosta 1 milj. kr. Digitalt bokningssystem och ett nytt torksystem var på plats under 2018.
- Fönster och entrédörrar byttes 1986. Det finns inget som tyder på att de skulle behöva bytas inom 10 år.
- Investering i en solenergianläggning skulle kunna vara en kostnad på 1-5 Mkr beroende på hur stor anläggningen blir. Här ska en investering självklart visa på en avkastning som genererar vinst. Vi har fortsatt arbetat under året med planering och haft leverantörer på besök. Vi har ansökt om bidrag, men vill ännu inte konkretisera planerna. Den stora stötstenen är våra tak som av vissa experter inte anses vara lämpliga att placera solpaneler på .
- 2010-2016 har vi satsat på serviceutrymmen att ta del av för alla medlemmar. Bastu/relax, motionsutrymme, övernattningslägenhet och samlingslokal.

En av styrelsen viktigaste arbetsuppgifter är att noggrant följa kommande renoveringar och planera genom avsättning till yttre fond. Styrelsen har i flera år haft en plan som innebär avsättningar på 1 Mkr/år. Det är dock föreningsstämman som tar beslut.

Den yttre fonden finns dock bara på papperet dvs. i balansräkningen och innehåller inga sparade pengar. Föreningens årliga underhåll kan bara finansieras med *verkligt sparade pengar på ett bankkonto*, eller när det skall göras stora underhållskostnader, genom att skuldsätta föreningen och *låna upp* de pengar som behövs.

Elförbrukning

Föreningen har haft ett fast elpris i 5 år som utgick under 2018. Ett nytt fast 5 årigt avtal tecknades med vår lokala leverantör Hemab 2019. Vi har på vårt område gemensam mätare för elförbrukning. Det innebär en risk att varje lägenhetsinnehavare inte tar eget ansvar för att minska sin elkonsumtion då inte fakturan hamnar hos den enskilde utan i den stora föreningens ekonomi. Det innebär även möjligheter till besparingar då inte varje lägenhet drabbas av fasta avgifter för mätare. Här är några exempel på energibesparande åtgärder som vidtagits.

- Värmeregleringssystem Terma 2000.
- Minskad förbrukning genom ett temperaturstyrt fläktsystem.
- Minskad förbrukning genom digitala motorvärmare.
- Övergång till fjärrvärme.
- Minskad förbrukning genom närvarostyrd belysning.

- Byte till motorvärmare i stället för varmluftsfläkt i garagelängan
- Byte till LED belysning, gatubelysning, entréer och källartrappor
- 2020 investeringar i värmeåtervinning genom värmepumpar integrerade med fläktsystemet.

Varje lägenhetsinnehavare har dessutom en möjlighet och även ett ansvar att bidra till minskad elförbrukning genom olika enkla sparåtgärder.

- Stäng av tv, stereo, digitalmottagare och datorskärm helt istället för att låta dem stå i standbyläge.
- Skaffa en vattenkokare och koka upp vattnet innan du häller det i grytan, det spar ström och även tid.
- Tänk på att alltid fylla disk- och tvättmaskin innan du sätter igång den.
- Frosta av frysen regelbundet.
- Byt till LED lampor och släck lyset där du inte vistas.

**Vattenskador kan orsaka stora kostnader för dig som lägenhetsinnehavare
Du som lägenhetsinnehavare är ansvarig.**

Varje lägenhetsinnehavare har ett stort ansvar för det inre underhållet och förebyggande av skador.

- Vi vill uppmana alla att fortlöpande **rengöra golvbrunnen** i badrummet, så att vatten ej stiger upp på golvet.
- Kontrollera regelbundet vatten/avloppsanslutningar till kranar, disk- och tvättmaskiner, samt ev. skador i väggbeklädnad.
- Byt batteri på de vattenvarnare som föreningen placerat ut.
- Granska noga rör genomföringar, skarvar, var uppmärksam på en skada.
- Ta kontakt med våra vicevärdar för att få råd och anvisningar när du ska renovera.

Se även över ert försäkringskydd. Tänk även på att försäkringsbolagens ersättning kraftigt minskas med sk. åldersavdrag. Ett gammalt slitet badrum ger mycket låg ersättning. Du får bära merparten av kostnaden.

Nya regler från försäkringsbranschen innebär att kostnader för renovering efter vattenskador i de flesta fall hamnar på lägenhetsinnehavaren. Skadeförebyggande åtgärder är en lönsam investering. Undersök ditt badrum. Det är enklare att åtgärda innan stora skador uppstått.

Varje lägenhet skall ha fungerande brandvarnare. Sätt gärna upp en i varje rum – det är en billig livförsäkring.

Trivsel i boendet – utgår från förhållandet till grannarna

Bland våra medlemmar trivs en del förträffligt och det finns en del som störs av någon granne. Det är synd och det ska inte behöva vara så.

Som medlem har man både rättigheter och skyldigheter.

Skyldighet att visa hänsyn och rättighet att inte känna sig störd!

I våra stadgar regleras bostad rättshavarens skyldigheter.

Hur gör man om man känner sig störd?

- Tala då först personligen med den som stör dig. För fram din åsikt och försök få till en förbättring genom en ökad medvetenhet hos grannen. De flesta saker kan lösas genom en dialog. Kanske var störningen en engångsföreteelse som du kan ha overseende med.
- Upprepas störningen, meddela vicevärd och skriv till styrelsen. Styrelsens mål är att alla ska ha rätt till en bra boendemiljö och styrelsen kommer att agera därefter.
- Om störningen är väsentlig eller förekommer på sen kvällstid eller nattetid, tveka inte att ringa polisen. Det är polisens uppgift att agera vid kraftig störning.
- Det finns tillfällen där störningar fortgår trots styrelsens agerande. Då är det av stor vikt att styrelsen meddelas igen. Annars kan styrelsen uppfatta att allt fungerar till belåtenhet.
- I undantagsfall är avhysning och förverkande av lägenheten enda utvägen för att komma till rätta med problemet. Då krävs en noggrann dokumentation av störningarna från grannar, samt att styrelsen återkommande uppmanat till omedelbar rättelse enligt stadgar.

Styrelsen företräder alla 316 medlemmarna i Brf Fyren

Händelser under året och planering inför kommande år

- En vattenskada på vattenledningsrör uppdagades. Skadan var av ett mycket ovanligt slag som gav upphov till dropp perforering. Ett grundligt utredningsarbete genomfördes för att få reda på omfattningen. Utvalda provbitar från hela vårt område togs ut och samtidigt installerades ett stort antal avstängningsventiler. Initialt befarades ett stort underhåll på flera miljoner. Utredningen gav dock glädjande besked. Skadan var lokaliserad till endast en del av ett trapphus.
- Föreningens samlingslokal kan man utan kostnad boka för trevliga sammankomster. Många positiva kommentarer har vi fått sedan den invigdes. Så vill styrelsen att det ska förbli. Lägenhetsinnehavaren som bokar har trivselregler att följa och städschema att rätta sig efter. Tyvärr har missbruk och även skadegörelse skett vid ett antal gånger under året. Ett fåtal ska inte få förstöra för alla andra. Därför infördes sanktionsavgifter och dessutom undertecknande av kontrakt.
- Gruppavtal med bredband 250 och telefoni bas har tecknats med Com Hem. Avgiften var fri för alla från 1 feb. 2019 till 30 juni. En avgift på 130 kr/lägenhet beslutades av stämman. Avtalet innefattar även digitalisering av tv-kanalerna. Ett digitalt grundutbud på 13 kanaler kan ses av alla utan individuell kostnad.
- Utbyggnad av det digitala bokningssystemet togs i bruk under våren. Bastu, övernattningslägenhet, samlingslokal och tvättstugor bokas nu digitalt från bokningstavlorna utanför tvättstugorna eller från egen dator/smartphone.
- Riksdagen har antagit miljömål som ska vara uppfyllda till 2020. Där ingår att radonhalten i bostäder inte bör överstiga ett visst riktvärde. Det gäller samtliga flerbostadshus. Vi har följt anvisningar och gjort mätningar i ca 50 lägenheter under vintern. Resultaten sammanställdes i maj och skickades till samhällsförvaltningen som har tillsyn och beslutar om åtgärder. 22 av lgh visade sig ha ett förhöjt värde.

Samråd har skett med MD ventilation som även är certifierad radonkonsult. Detta har resulterat i tätningar av genomföringar och luckor och ett utökat antal spaltventiler för bättre luftcirkulation. Radon är en osynlig gas som enbart kan ventileras bort. Det är därför av största vikt att dessa spaltventiler hålls öppna. Ökat luftinsläpp innebär även att mer luft ventileras ut och där finns även ett samband med att vi påbörjat värmeåtervinning i område A där de flesta lgh med förhöjda värden återfanns.

En ny mätning har skett enligt anvisningar från radonkonsulten och dessa värden kommer att följas upp och redovisas för Härnösands kommun som är tillsynsmyndighet. Strax innan kallelsen delades ut fick vi svar på kompletterande radonmätning. Den visar att vidtagna åtgärder gett effekt och de allra flesta lägenheter nu ligger klart under riktvärdet. Endast 4 lägenheter visar på något förhöjt värde och där får vi utreda vidare, gå vidare med ytterligare åtgärder och redovisa detta för tillsynsmyndigheten.

- Styrelsen fick under hösten 2018 förfrågan om möjlighet till odlingslotter på området. En enkät skickades ut till samtliga medlemmar och därefter har anmälan om intresse gjorts. I maj 2019 införskaffades pallkragar för odling med gångar emellan och med möjlighet till närliggande vattentillgång. Ansvar för skötseln av odlingslotterna åligger den/de som odlar. Nya intresserade kan höra av sig till fastighetskontoret.
- Røjning och trädfällning har utförts under hösten på området. En bedömning har gjorts ur säkerhetssynpunkt där skadade träd tagits bort. Även siktrøjning har utförts.
- I maj 2019 genomfördes en energibesiktning. Det är en lagstadgad åtgärd som har till uppgift att få ner vår energiförbrukning. En certifierad konsult gjorde då en analys av bostadsområdets förbrukning och gav oss direktiv för att minska vår energiförbrukning.
- I hela riket pågår nu en utbyggnad av ladd boxar för elbilar. Ska Brf Fyren erbjuda ladd boxar eller är den allmänna utbyggnaden av olika "tankställen" som nu sker tillräcklig? Ett statligt stöd på upptill 50 % av kostnaden för varje laddplats finns fortfarande att söka. Styrelsen har följt den utveckling som sker och en motion har inkommit som stämman får ta ställning till.

Avslutning

Styrelsen ber att få tacka för det gångna året och hoppas på en fortsatt positiv utveckling av föreningen, samt att vi tillsammans skall försöka göra den så trivsamt som möjligt.

Styrelsen Brf Fyren Härnösand i maj 2020

