

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE**  
**BRF FYREN, HÄRNÖSAND**  
**2023**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyren, med säte i Härnösand, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2023

### ***Del 1: Föreningsfakta-information***

#### **\* Styrelsens sammansättning**

##### Ordinarie

Lena Lennestål            ordf.  
Nadine Hägglund        v. ordf.  
Anna Wallanger         sekr.  
LG Näslund  
Roland Innala  
Fred Jönsson  
Mats Westberg

##### Suppleant

Stina Welander

#### **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, administration överlåtelse, andrahandsuthyrningar, informationsblad, skrivelser, kontakter med bank, bokföringsbyrå, revisor och övriga samarbetspartners, nya avtal.

Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2023 är

400 timmar (varav gemensam styrelsetid är 177,0 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 fastighetskötare under ledning av föreningens styrelse.

Under december månad 2023 provanställdes Oskar Brännlund på 3 månader som fastighetskötare, då Göte Sondell beslutat att gå i pension från 1 mars 2024.

Anställda fastighetskötare f o m 1 mars 2024 är, Rickard Lundqvist, 100% Oskar Brännlund 100% och Patrik Näslund 70%. Rickard fungerar också som vicevärd. Under ledigheter 2023 har Patrik Näslund varit tillfälligt anställd utifrån vikariebehov och överenskommelser.

***Patriks tjänst har utökats med 20 %, från 50 till 70%, vilket motsvarar 8 timmar/vecka. Våra fastigheter är 50 år och underhållsarbeten på såväl fastigheter som maskiner, kontroller/mätningar och uppföljningar upptar allt mer tid av våra fastighetskötare. Beslutet att utöka Patriks tjänst grundar sig i ovan beskrivna men därtill ska tilläggas att även nya uppgifter tillkommer. Med något högre tjänstgöringsgrad gararderar vi oss även för sårbarheten vid sjukdom och semestrar.***

***Se nästa uppslag, en översiktlig sammanfattning av såväl vicevärds- och fastighetskötaruppdrag!***

Fastighetskontorets ordinarie telefontid är vardagar 12.00 – 12.30 och nås på 0611/209 88. På icke telefontid går det bra att lämna meddelande på telefonsvararen dygnet runt. Denna avlyssnas flera gånger /dag på vardagar.

Även kontakt via e-post under adress: [info@brffyren.com](mailto:info@brffyren.com) fungerar väl.

E-posten kontrolleras också flertal gånger/dag på vardagar.

Naturligtvis går det även bra att lämna ett meddelande i föreningens brevlåda som finns vid nedgången till fastighetskontoret. På vår hemsida [www.brffyren.com](http://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 områden enligt följande:

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

| Område/<br>V.Ringvägen | Byggår | Antal<br>Ettor | Tvåor      | Treor     | Fyror     | Totalt antal<br>lägenheter |
|------------------------|--------|----------------|------------|-----------|-----------|----------------------------|
| A 130-152              | 1972   | 21             | 48         | 30        | 12        | 111                        |
| B 108-128              | 1973   | 15             | 42         | 30        | 12        | 99                         |
| C 86-106               | 1974   | 30             | 53         | 11        | 12        | 106                        |
|                        |        | <b>66</b>      | <b>143</b> | <b>71</b> | <b>36</b> | <b>316</b>                 |

På C-området finns dessutom en lägenhet ämnad till förskola förlagd.

Under 2023 hade kommunen åter förskoleverksamhet där efter kort tids uppehåll.

### \* Omsättning av lägenheter

Under det gångna året har nya medlemmar i föreningen tillkommit genom överlåtelse av bostadsrätter enligt följande:

| Årtal       | Antal<br>Ettor | Tvåor     | Treor    | Fyror    | Summa     |
|-------------|----------------|-----------|----------|----------|-----------|
| 2019        | 9              | 18        | 4        | 2        | 33        |
| 2020        | 12             | 10        | 7        | 3        | 32        |
| 2021        | 11             | 7         | 3        | 2        | 23        |
| 2022        | 5              | 15        | 3        | 2        | 25        |
| <b>2023</b> | <b>4</b>       | <b>12</b> | <b>6</b> | <b>2</b> | <b>24</b> |

### \* Hyror

Den egentliga termen är årsavgift. Mer brukligt är att kalla det månadshyra.

År 2007 justerades hyran med 5%, i samband med investering till fjärrvärme.

Sedan dess har ingen höjning gjorts. Hyran var innan dess oförändrad sedan 1998.

**Styrelsen ser gärna att du/ni anmäler er till autogiro för betalning av hyra.**

**Blankett finns att hämta hos vår personal eller via nedladdning på hemsidan.**

**Det finns också möjlighet att betala via e-faktura.**

### \* Tvättstugor

Varje område har 5 tvättmaskiner som är fördelade på två rum för bokning,

3 maskiner och 2 maskiner. Torktumlare och torkrum nyttjar båda rummen gemensamt.

Den som nyttjar tvättstugan ansvarar för att städa efter sig, rensa filter och inte lämna kvar kläder. Tomma tvättmedelsförpackningar sorterar du själv i återvinningen.

Du kan boka tvätttid via internet eller direkt utanför tvättstugedörren.

# Vicevärds-ansvar och uppdrag

## **Föreningen**

Vicevärden ska fungera som en länk mellan styrelsen och medlemmarna via:

- rapporter på styrelsemöten, om händelser och planerade o utförda åtgärder av vikt
- förberedelser och underlag inför styrelsebeslut
- upprätta inventarieförteckning.

## **Medlemmar**

- första kontakt med medlemmarna
- upprätthållande av medlemsförteckning
- introduktion till nya medlemmar i aktuell lägenhet, rättigheter och skyldigheter
- uppföljning efter 4--6 månader
- ta emot felanmälningar, klagomål och följa beslutade rutiner i de olika ärendena.

## **Administration**

- ansvar för inköp efter beslut, attestera fakturor
- förslag till styrelsen om nödvändiga åtgärder
- förvaring av styrelsens handlingar, säkert
- tillse att föreningens lokaler är tillfredsställt inredda och utrustade
- nyckelhantering till lägenheter och garage
- garage och parkeringsplatser ute.

## **Förvaltning**

- kontakt, nödvändig redovisning till föreningens ekonomiska redovisningsfirma
- kontakt med entreprenörer för gemensam planering o utförande
- slutbesiktning av entreprenadarbeten
- kontinuerligt besikta/följa upp mätare på funktioner såsom el/vatten/värme och där tillhörande teknisk utrustning
- kontinuerligt besikta/följa upp utifrån gällande underhållsplan
- bistå styrelsen med kostnadsunderlag, jämförelser och beräkningar inför arbeten
- följa upp kostnader mot underhållsplan
- utföra nödvändiga åtgärder vid fel och brister
- uppdatera inventarieförteckning.

## Översikt fastighetsskötarens årstidshänvisade uppdrag

| VÅR   | HÖST  |
|---|---|
| Spetta brunnar från is<br>Sand/grus/skräp-upptagning<br>Ta undan vinterutrustning<br>Städa källarnedgångar<br>Rensa dagvattenbrunnar<br>Ta fram cykelställ, bänkar, farthinder,<br>Ställa suggor/stenar på plats<br>Beskära buskar/klätterväxter/nyplantering?<br>Laga kantsten<br>Serva /byta olja/filter på traktorer<br>Tvätta till uthyrningslägenheten<br>Städning källare o toaletter | Kratta löv, grenar o kottar<br>Stäng pallkragarnas vatten, töm<br>Beställ o fylla sandlådor/hinkar<br>Översyn tak, rengöra avloppssilar<br>Rensa dagvattenbrunnar<br>Ta bort cykelställ, bänkar<br>Ta bort farthinder, blomlådor<br>Flytta suggor/stenar<br>Kapa ner vissa buskar<br>Ta fram vinterutrustning<br>Beställa jourskottning<br>Förbered traktor o sandvagn<br>Felsökning innertemp.<br>Städning källare o toaletter |
| SOMMAR  | VINTER  |
| Starta uppför odling i pallkragarna<br>Klippa gräs<br>Trimma<br>Slyborttagning/ev. träd/ buskar/ klätterväxter<br>Klippa buskar o ta bort ogräs i buskar<br>Skrapa kantsten<br>Ta bort gräs på lekplatserna<br>Årsstädning av tvättstugorna-<br>-inkl. avfuktare/ filter/ avloppsslangar<br>Städning källare o toaletter  | Snöskottning portar/bropplattor<br>Is-skrapning broplattor<br>Snöskottning/skrapning med traktor<br>Takskottning<br>Sanda/grusa<br>Planering för nästa år behov av underhåll<br>på fastighet/fordon o annat.<br>Tvätta till uthyrningslägenheten<br>Städning källare o toaletter  |

### ...och övriga uppdrag över hela året, såsom:

- Egna reparationer av maskiner, material så att brukstiden förlängs
- Byte av belysningsarmatur, lampor, lysrör, batterier, relä, brandvarnare, glimtändare
- Filterbyten fläktar, tak, tvättstugor, samlingslokal mm
- Låssystem, justering, smörjning och byten, alla lokaler
- Avloppsrensning/ justering, ballofix till duschar i ettorna
- Tillsyn i lägenheter
- Tillsyn gym, bastu, samlingslokal, uthyrningslägenhet
- Förberedelser inför nya medlemmars tillträde
- Lufta element, rensning, ventiler och termistorer
- Snickeri och målningsarbeten/ plåtarbeten/ gjutningsarbeten/ isolering/ tak-lagning
- Vid fuktskador/ betongrivning/ torkning/ fuktmätning och återställande
- Arbete med återvinningshantering, matavfall och brännbart
- Transporter till Hemab
- Städning garage

### ... varje månad

- Kontroll ventilation, värmepumpar, pannrum o övriga anläggningar
- Statistik över förbrukningsvärden av vatten, el och värme
- Säkerhetskopiering av datorinnehåll
- Delta i styrelsemöten

### \* **Parkeringsplatser, motorvärmare och förråd**

Parkeringsplatser finns i anslutning till varje område varav totalt 92 stycken är utrustade med motorvärmare. Dessa kostade 150 kr/månad året 2023. Det finns 113 stycken garageplatser med motorvärmare á 225 kr/månad under 2023.

Pris för "egen" uteparkering utan motorvärmare kostar 75 kr/månad.

I anslutning till garagelängan, längst ner på området, finns gästplatser.

Antal installerades ladd-boxar för möjlighet att ladda elbilar uppgår till 20 stycken, 2023 där möjlighet för 16 ladd-platser finns ute och 4 inne i garage.

***Under sommarperioden får vi klagomål på att övre parkeringen blir fullbelagd. Vi vill därför uppmana alla som har hyrd garageparkering att fortsätta använda dessa även sommarperiod. Detta finns även inskrivet i kontraktet.***

Vi ber Er hjälpa till med att efterleva våra parkeringsbestämmelser. 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 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. Det innebär att alla parkerade fordon på området skall vara i kördugligt skick, dvs. skattade och besiktade. P-bot kommer att erläggas vid avvikelser. Att bevaka detta är inte alltid lätt, bland många andra uppgifter varför hjälp med att upptäcka körodliga bilar tacksamt tas emot.

Föreningen förfogar över 29 stycken extra förråd som kostar 7 kr/m<sup>2</sup> och månad. Önskemål om motorvärmare, garage och förråd tecknas hos personalen som ombesörjer kölistan.

### \* **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 sitt bråte och skräp på Härnösands Kretsloppspark.

I källaren V. Ringv. 116 finns bastu, samlingslokal och ett enklare utrustat motionsutrymme för medlemmar. En lokal för bordtennis finns i källaren på V. Ringv. 138.

En övernattningslägenhet finns att hyra på V. Ringv. 146 för 300 kr/dygn f o m 1/5 2024, efter upprustning och inköp.

127 uthyrningsnätter har lägenheten varit uthyrd under året 2023.

### \* **Skyddsrum**

Vi vill uppmärksamma alla medlemmar om våra skyddsrum på området.

På anslagstavlor i trapphusen finns förtydligande om var våra 6 skyddsrum finns.

Två stycken / gård och intill aktuella källarnedgångar är det skyltat med angivet märke för skyddsrum.

### \* 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 så 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 brännbart kommer behållarna att bli överfulla och kräva tätare tömning, **med ökade kostnader.**

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. Låt oss 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!

### \* Temperaturavläsningssystem

Varje lägenhets temperatur med sina rum registreras och kan avläsas omgående. Alla lägenheter har nya termostater på sina element 2022--2023. Värmeåtervinningssystemet är helt utbyggt och klart på samtliga gårdar, A, B, C till årsskiftet 2023---2024. Vi vill påminna om att det **inte** är tillåtet att använda sig av egna värmekällor.

### \* Kanalutbud TV

Brf Fyren har fastighetsavtal med Tele2.

Det innebär att Tele2 ansvarar för att leverera signal till varje lägenhet. Fungerar det inte? Anmäl felet till Tele2, som utreder och åtgärdar. tel. **90 222, [www.tele2.se](http://www.tele2.se)**

Nedanstående digitalt grundutbud TV kan ses av alla lägenhetsinnehavare utan extra kostnad. Ytterligare kanaler, utöver nedanstående kräver enskilda abonnemang.

- |          |           |                               |
|----------|-----------|-------------------------------|
| • SVT 1  | • TV 4    | • TV 9                        |
| • SVT 2  | • Kanal 5 | • TV 11                       |
| • SVT 24 | • TV 6    | • TV 12                       |
| • TV 3   | • Sjuan   | • Barnkanalen/Kunskapskanalen |
|          | • TV 8    | • ATG live                    |

Från 1 april 2024 finns nytt gruppavtal för bredband på 500 (300--500 Mbit/s) och telefoni från Tele2. Även nytt avtal på TV med HD kanaler på grundutbudet ingår. Avgiften för varje lägenhet är fortsatt 130 kr/månad. Avgiften inkluderas i månadshyran.

## **Del 2: Ekonomi och underhåll**

### **\* Ekonomi och underhåll/ investering**

Föreningen är sedan 1 oktober 2015 helt skuldfri. Föreningens sparande på konto och fonder uppgick vid årsskiftet 2023 till ca 8,8 Mkr.

### **\* Tabell som visar investering/underhållsåtgärder mellan 2014 t o m 2023**

Föreningen har en långsiktig underhållsplan för att undvika oförutsedda kostnadsökningar och kraftigt höjda avgifter som följd.

Här syns en kortfattad överblick 10 år bakåt på de större åtgärderna.

| <b>Årtal</b>  | <b>Åtgärd</b>  |
|---------------|--|
| 2014          | Byte av liggande huvudstammar, avlopp i källare  |
| 2016          | Maskinhall byggdes<br>Installation av stationer för återvinning/matavfall och brännbart  |
| 2017-<br>2018 | Säkerhetsdörrar/låssystem på lägenheter + digitalt bokningssystem<br>+ torksystem i tvättstugor  |
| 2019          | Förebyggandehögtrycksspolning i avloppsledningar<br>Värmeåtervinning, värmepumpintegrerad med fläktsystem, område A -2020  |
| 2020          | Laddboxar till el-laddning av bilar  |
| 2021          | Värmeåtervinning på område B och förberedelser för C<br>Högtrycksspolning med hetvatten i samtliga lägenheter, avlopp<br>Extrabelysning i nedre garage och utbyggt extrabelysning runt parkeringarna   |
| 2022          | Värmeåtervinning (på taken) klart på område B och C.<br>Fiberdragning/ grävning /asfaltering för ventilations- och värmestyrning<br>Nya termostater till samtliga element<br>Utökning ladd-boxar med 12 stycken till el-laddning bilar<br>Utökning med 6 stycken motorvärmplatser<br>Sotning kök och badrum inför OVK (ventilationskontroll) + OVK |
| 2023          | Alla lägenheter med för höga radonvärden åtgärdade<br>Garagelängan, längst ner på området, åtgärder påbörjade med slitna garageportar och fästen<br>Balkongrenoveringar  |



### **Styrelsen inkluderat fastighetskötare har nu sitt närmsta framtida fokus på:**

- Ytterligare balkonger ska åtgärdas/renoveras under sommaren 2024
- Påbörja behandling av samtliga balkonggolvytor
- Fortsatt slyborttagning, träd och söka förhindra invasiv växtutbredning på området
- Fortsatt arbete med garagelängan
- Översyn/ åtgärder gällande asfalteringar, brunnslock, fasader och motverkande av vattenskador
- Fortsatt arbete med att iordningställa skyddsrummen
- Inventera möjligheterna till att ytterligare reducera föreningens kostnader
- Solcellspaneler på plats inkluderat förberedelser och efterarbete.

### **\* Elförbrukning**

Föreningen har femårsavtal, fast pris på el som startade 2019 och pågår to m september 2024. Vi har gemensam mätare för allas förbrukning med både för och nackdelar som det innebär.

Föreningen har med nedanstående åtgärder sökt minska elförbrukningen: temperaturstyrda motorvärmare, övergång till fjärrvärme (2007), närvarostyrd belysning, användning av LED belysning.

Värmepumpinstallation har under 2022 gjorts även på B och C-områdena.

Anläggningen ger ökat el-effektuttag men balanseras mot att vi når sänkt effektuttag på fjärrvärme.

### **Så här kan du/ni bidra till att minska elförbrukningen**

- Undvik standbyläge och stäng av tv, dator och annat efter användning.
- Använd vattenkokare när du ska koka upp vatten till matlagning.
- Kör fulla disk och tvättmaskiner
- Frosta av frysen ofta
- Använd LED lampor och håll släckt när du inte är hemma.
- Med nya termostater på elementen är det angeläget att inte ha värme på vid vädring. Tänk på kallraset om du har vädringsluckan öppen när det är kallare ute. Bättre då att reglera termostaten till 0 under vädringstid, sen stänga vädringsluckan och igen reglera termostaten.

### **Så här kan du undvika vattenskador och höga extra kostnader för dig/er**

- Rengör fortlöpande golvbrunnen i badrummet.
- Kontrollera regelbundet vatten/avloppsanslutningar till kranar, disk och tvättmaskiner och eventuella skador på väggbeklädnad.
- Granska skarvar i rören
- Byt regelbundet batteri på vattenvarnaren som föreningen delgett varje lägenhet.
- Kontakta fastighetskötare för frågor, råd i syfte att vara ute i god tid innan skada.

### **Så här kan du undvika brand**

- Sätt upp brandvarnare, minst 1/lägenhet. Fler kan vara en billig livförsäkring!
- Byt regelbundet batteri på brandvarnaren. Byt gärna samtidigt på brand och vatten-varnare, ett lätt datum för dig/er att komma ihåg.

Ombesörj så att du/ni har ett tillfredsställande försäkringsskydd, så kallat

### **Bostadsrättstillägg.**

Det kan spara stora pengar då vattenskador är dyra och det är ofta bostadsrättsinnehavaren som får ta den största kostnaden.

### ***Del 3: Små och större göromål samt händelser under året 2023 som våra vicevärdar/vaktmästare utfört/varit involverade i.***

- \* Hjälpåtgärder av vattenskador och dragnig av nya ledningar i lägenheter (ettor) och uthyrningsrum i fyror, i samband med renoveringar
- \* Hjälp med avloppsrensningar i lägenheter samt temperaturuppföljningar av värme i lägenheterna
- \* Nyckel och tagg-hantering, nybeställningar och registreringar/ lösning av bokningsproblem är en betydande del i vardagsarbete.
- \* Översyn av nödvändiga lampbyten i trappuppgångar, källare liksom uppföljningar i trappuppgångar där inget brännbart ska förvaras
- \* Efterarbete-brand i lägenhet
- \* Besiktningsarbete i omgångar efter hela IV-projektets avslut
- \* Uppföljningsarbete av /samlingslokal/gym och bastu
- \* Upprustning o storstädning av maskinhall
- \* Arbete med att reducera radonhalt i samtliga förhöjda lägenheter
- \* Uppföljning o åtgärder av "förbrukade" altaner
- \* Otillåtna andrahandsuthyrningar
- \* Förberedelser inför solcellsprojektet
- \* Behjälplig för inhyrda entreprenörer
- \* Borttagning av uppställda, icke behöriga bilar i olika skick på främst gästparkeringen