

**VERKSAMHETSBERÄTTELSE**  
**BRF FYREN, HÄRNÖSAND**  
**2018**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyren, med säte i Härnösand, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2018

**Styrelsens sammansättning**

Ordinarie

Lars Gunnar Näslund ordf.  
Roland Innala v. ordf.  
Lena Lennestål sekr.  
Nadine Hägglund  
Lena Romberg  
Sven-Olov Lindeberg  
Robert Berglund

Suppleant

Fred Jönsson

**Revisor**

Ordinarie

Andreas Lundin, Baker Tilly

Suppleant

Johan Grahn

**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 2018 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 fastighetskötare 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 fastighetskötsel 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@brffiren.com](mailto:info@brffiren.com)  
Naturligtvis går det även bra att lämna ett meddelande i föreningens brevlåda som finns vid nedgången till fastighetskontoret. På vår hemsida [www.brffiren.com](http://www.brffiren.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 0771- 50 60 90**  
Telefonnummer är även anslaget i varje trappuppgång.

## 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>
<b>Totalt</b>	<b>66</b>	<b>143</b>	<b>71</b>	<b>36 = 316 st</b>

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 2017	Antal 2018
1:a	10	5
2:a	18	15
3:a	3	5
4:a	2	0
<b>Summa</b>	<b>33 st</b>	<b>25 st</b>

### 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 boplingsrum, 3 maskiner och 2 maskiner. Torktumlare och torkrum nyttjar båda boplingsrummen 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 avvikelser 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 grad övertemperatur 20:- för 1:a 38 m<sup>2</sup>, 25:- för 1:a och 2:a 48 m<sup>2</sup>, 30:- för 2:a 63-64 m<sup>2</sup>, 35:- för 3:a 79 m<sup>2</sup> och 40:- för 4:a 104 m<sup>2</sup>. 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.**

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/m<sup>2</sup> 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 uthyrningsnätter 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. Övrigt avfall t.ex. batterier, 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
- Barnkanalen/Kunskapskanalen
- Axess

Från 1 feb. 2019 finns gruppavtal för bredband 250 och telefoni från Comhem. 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 ca 500 000 kr mindre än 2017. Det kan förklaras med bla. ökade driftskostnader, asfaltering av parkeringsytor och att försäljning av fonder inte gjorts i samma omfattning som 2017.

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.

Här är några exempel på underhåll som vi kan drabbas av de närmaste 10-15 åren.

- **Stamrening. Avloppsledningarna håller idag fortfarande god kvalitet 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.**

- 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 möjligheter 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.
- 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 utan ny beläggning krävs. **Ca 3 milj. kr.**
- 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. **Ca 2-3 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 vattenfylldes vid skyfall där senare även dräneringen måste grävas om. Försäkringen täcker en del men inte allt. **1 milj. kr.**

- Fläktar. Uppe på taken sitter 34 st huvudfläktar som är hopkopplade med lägenheternas fläktkåpor och toalettdon. Själva huvudfläktarna är 13 år gamla och vi har hittills bytt 4 st. Fler kommer att gå sönder ! Kostnaden kan bli **ca 2 milj. kr**  
Vi planerar även ett återvinningssystem för värme/ventilation där det initialt krävs en investering på några miljoner. Detta ska resultera i minskade driftskostnader på fjärrvärmens.
- Balkonger. Inga tecken finns på att våra balkonger skulle behöva renoveras. Besiktning sker för att säkerställa att de är i god kondition.
- Säkerhetsdörrar, nytt låssystem. Det stora arbetet avslutades och slutbesiktades i april. Avskrivningarna kommer därför att aktiveras 2019. Secor och Nylunds lås har varit våra entreprenörer och arbetet har genomförts på ett professionellt sätt. 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.
- Källare och 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 våren 2018.
- Fönster och entrédörrar byttes till treglas 1986. Det betyder att de är drygt 30 år nu. Det finns inget som tyder på att de skulle behöva bytas inom 10 år.
- Investering i en solenergianläggning är initialt en stor kostnad. **2-6 milj. Kr.** beroende på hur stor anläggningen blir. Här ska en investering självklart visa på en avkastning som genererar vinst. Vi har arbetat under året med planering och haft leverantörer på besök.

En av styrelsen viktigaste arbetsuppgifter är att noggrant följa dessa kommande renoveringar och planera genom avsättning till yttre fond. Styrelsen har en plan som innebär **avsättningar på 1 milj. kr/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 förmånligt fast elpris i 5 år som utgick under 2018. Elpriserna ligger på helt andra nivåer nu. Detta kan innebära ökade kostnader med upptill 200 000 kr sett över helåret. 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

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 diskussion. Kanske var störningen en engångsföreteelse som du kan ha överseende 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

- Arbetet med byte till säkerhetsdörrar och ett nytt låssystem påbörjades hösten 2017 och kunde slutbesiktas med ett gott resultat i april 2018. Arbetet har utförts av SECOR och Nylunds lås till en kostnad av ca 5,7 milj. kr, vilket var 800 000 kr mindre än planerat och redovisat på föreningsstämman. Redovisningen kommer att aktiveras under 2019 eftersom arbetet inte var färdigställt vid årsskiftet.
- Stadgarna har reviderats och beslutats vid extra stämma i mars samt ordinarie föreningsstämma i juni. Lagen om ekonomiska föreningar har under de senaste åren varit föremål för en omfattande översyn. Riksdagen har antagit ändringarna, som därmed trädde i kraft den 1 juli 2016. Det fanns därför några ändringar som inte kom med vid förra stadgeändringen 2015.
- Alla tre tvättstugor har fått en ny fuktstyrd torkanläggning.
- Asfaltering. Vi har en stor yta som trafikerats hårt och även av en del tunga transporter. Till slut räcker det inte med att lappa och laga utan ny beläggning krävs. Vi har hittat ett bra samarbete med leverantör de sista åren. Genom att lägga in beställningar i god tid och överlåta till leverantören att samordna med sina stora leveranser har vi fått mycket för pengarna. Ca 250 000 kr blev årets kostnad.
- Från årsskiftet fick vi stora störningar i utomhusbelysningen. Fukt och kabelbrott på ett flertal ställen. Inte förrän sommaren kunde det lösas genom att gräva upp och byta ut skadade delar.
- Gruppavtal med bredband 250 och telefoni bas har tecknats med Com Hem. Avgiften är fri för alla från 1 feb. 2019 till 30 juni. En avgift på 130 kr/lägenhet föreslås till stämman. Avtalet innefattar även digitalisering av tv-kanalerna. Ett digitalt grundutbud på 13 kanaler kan ses av alla utan individuell kostnad.
- 2017 gjordes prov på algrengöring av balkonger på gård B. Resultatet visade sig vara gott och därför har resterande balkonger även rengjorts utvändigt under sommaren 2018.
- Beslut om utbyggnad av det digitala bokningssystemet togs redan före årsskiftet men av olika anledningar har vår leverantör inte hunnit med. Bastu, övernattningslägenhet och samlingslokal räknar vi nu med att bli färdigställd under maj månad. Sedan tidigare bokas tvättstugorna digitalt.

- 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 stadschema att rätta sig efter. Tyvärr har missbruk skett vid ett antal gånger den senaste tiden. Ett fåtal ska inte få förstöra för alla andra. Vi inför nu sanktionsavgifter och dessutom undertecknande av kontrakt.
- Riksdagen har antagit miljömål som ska vara uppfyllda till 2020. Där ingår att radonhalten i bostäder inte ska överstiga ett visst gränsvärde. Det gäller samtliga flerbostadshus. Vi har följt anvisningar och gjort mätningar i ca 50 lägenheter under vintern. Resultaten sammanställs i maj och skickas till samhällsförvaltningen som har tillsyn och beslutar om ev. åtgärder.
- Styrelsen fick under hösten förfrågan om möjlighet till odlingslotter på området. En enkät skickades ut till samtliga medlemmar och därefter har anmälan om intresse gjorts. I maj införskaffas pallkragar för odling med gångar emellan och med möjlighet till närliggande vattentillgång. Tanken är att boende med altaner och balkonger fortfarande ska ha avstånd till odlingsaktiviteterna. Ansvar för skötseln av odlingslotterna kommer att helt åligga den/de som odlar.
- Röjning och trädfällning har utförts under hösten på området. En bedömning har gjorts ur säkerhetssynpunkt där skadade träd tagits bort. Även siktröjning har utförts.
- I maj 2019 genomförs en energibesiktning. Det är en lagstadgad åtgärd som har till uppgift att få ner vår energiförbrukning. En certifierad konsult gör då en analys av bostadsområdets förbrukning och ska sedan förhoppningsvis komma med förslag som kan minska våra kostnader.
- Stickprov och undersökning av våra vattenledningsrör har gjorts under våren 2019. Vi har samtidigt monterat in extra stoppventiler som underlättar vid renoveringar eller akuta vattenläckor. Syftet är att så långt det är möjligt försäkra sig om att rören fortfarande håller hög kvalitet efter närmare 50 år.
- I hela riket pågår nu en utbyggnad av laddboxar för elbilar. Ska Brf Fyren erbjuda laddboxar eller är den allmänna utbyggnaden av olika "tankställen" som nu sker tillräcklig? Styrelsen följer den utveckling som sker och ser gärna att medlemmar som skaffat elbil eller planerar det att skriva till styrelsen. De projekt vi tagit del av visar på att kostnaden för en laddningsplats bör ligga på mellan 250 - 400 kr/månad för att bära sina kostnader. Laddboxar på Brf Fyren kan liknas vid sk. moment 22. Inga elbilar-ingenet behov. Inga laddboxar-ingen skaffar elbil.
- Vårt fasta, förmånliga elavtal på 37 öre/kWh har under året gått ut. Elpriserna har stigit de senaste åren och vi räknar med ökade kostnader.

- Vi planerar ett återvinningssystem för värme/ventilation där det initialt krävs en investering på några miljoner. Detta ska resultera i minskade kostnader på fjärrvärmens. Vi är ännu bara i en förstudie och inga offerter finns att ta ställning till.
- Investering i en solenergianläggning är initialt en stor kostnad. Det kan röra sig om 2-6 miljoner beroende på hur stor anläggningen blir. Ett bidrag finns att söka. Sammantaget ska en investering självklart visa på en avkastning som genererar vinst. Vi har arbetat under året med planering och haft leverantörer på besök. Vi kommer att fortsätta detta arbete. Placeringen av solcellerna är det som just nu är den knivigaste frågan. En del av våra taktytor lämpar sig inte för placering av solceller
- 2012 genomförde vi en högtrycksspolning av samtliga avloppsledningar. Vi kunde även filma en del av ledningarna. Sammantaget visade dessa vara i god kondition. Sedan dess genomför personalen en del rutinrengöringar och rycker ut när det uppstår akuta stopp. Vi planerar att i sommar påbörja en ny högtrycksspolning av delar av avloppssystemet. Eftersom vi utför rengöringen med egen personal kommer den att koordineras med ordinarie arbetsuppgifter och pågå även under hösten. Du kommer i god tid få reda på om din lägenhet berörs.

### ***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 april 2019

