

VERKSAMHETSBERÄTTELSE
BRF FYREN, HÄRNÖSAND
2022

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyren, med säte i Härnösand, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2022

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, överlåtelser, administration, informationsblad, skrivelser, kontakter med bank, bokföringsbyrå, revisor och övriga samarbetspartners. Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2022 är 430 timmar (varav gemensam styrelsetid är 182,5 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 samt Patrik Näslund på 50%.

Under ledigheter har Patrik Näslund varit tillfälligt anställd utifrån vikariebehov 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
- lägenhetsgenomgångar vid nyinflyttning

Personalens ansvarskänsla bidrar till bibehållande av låga månadskostnader för oss boende, service och trivselåtgärder.

Ta kontakt vid problem men även om sådant som fungerar till belåtenhet.

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@brffiren.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.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. 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/ V.Ringvägen	Byggår	Antal Ettor	Tvåor	Treor	Fyror	Totalt antal 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
		66	143	71	36	316

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

Under 2022 upphörde kommunen med förskoleverksamhet där men är fortfarande innehavare av lägenheten.

* Omsättning av lägenheter

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

Årtal	Antal Ettor	Tvåor	Treor	Fyror	Summa
2018	5	15	5	0	25
2019	9	18	4	2	33
2020	12	10	7	3	32
2021	11	7	3	2	23
2022	5	15	3	2	25

* 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.

*** Parkeringsplatser, motorvärmare och förråd**

Parkeringsplatser finns i anslutning till varje område varav totalt 92 stycken är utrustade med motorvärmare. Dessa kostade 100 kr/månad året 2022. Det finns 113 stycken garageplatser med motorvärmare á 150 kr/månad under 2022.

I anslutning till garagelängan finns gästplatser.

Under 2021 installerades ladd-boxar för möjlighet att ladda elbilar.

Under 2022 utökades sådana platser med 12 st.

I nuläget finns möjlighet för 16 ladd-platser ute och 4 inne i garage.

Beslut på höjda parkeringsavgifter togs av styrelsen inför året 2023.

Nya avgifterna för garage är 225 kr/månad, 150 kr för motorvärmareplats och

75 kr för en bestämd egen uteparkering utan motorvärmare.

Under sommarperioden får vi klagomål på att övre parkeringen blir fullbelagd. 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 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 avvikelse.

Föreningen förfogar över 29 stycken extra förråd som kostar 7 kr/m² 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 150 kr/natt. 90 uthyringsnätter har lägenheten varit uthyrd under året 2022.

***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

Tidigare värmeregleringssystem Terma 2000 har reducerats till ett enbart temperaturavläsningssystem.

Varje lägenhets temperatur med sina rum registreras och kan avläsas omgående. Reservdelar finns ej längre till den gamla värmereglerande funktionen och har nu fullt ut ersatts av installerat värmeåtervinningssystem som kan ses på hustaken (stämmobeslut 2020). Alla lägenheter har också fått nya termostater på sina element. Värmeåtervinningssystemet blev i stort sett utbyggt klart på samtliga gårdar, A, B, C till årsskiftet 2022–2023.

Vi vill påminna om att det **inte** är tillåtet att använda sig av egna värmekällor.

* Kanalutbud TV

Brf Fyren har fastighetsavtal med Tele2 som gått ihop med ComHem.

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**

Nedanstående digitalt grundutbud TV kan ses av alla lägenhetsinnehavare utan extra kostnad. Ytterligare kanaler 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 feb. 2019 finns gruppavtal för bredband 250 och telefoni från Tele2.

Avgiften för varje lägenhet är 130 kr/månad. Avgiften inkluderas i månadshyran.

Del 2: Ekonomi och underhåll

*** Ekonomi och underhåll/ investering**

Föreningen är sedan 1 oktober 2015 helt skuldfri. Sparandet på konto och fonder uppgick vid årsskiftet 2022 till ca 6,6 Mkr.

*** Tabell som visar investering/underhållsåtgärder mellan 2013 t o m 2022**

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

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

Årtal	Åtgärd
2013	Nytt tätskikt på samtliga tak
2014	Byte av liggande huvudstammar, avlopp i källare
2016	Maskinhall byggdes
2016	Installation av stationer för återvinning/matavfall och brännbart
2017- 2018	Säkerhetsdörrar/låssystem på lägenheter + digitalt bokningssystem + torksystem i tvättstugor
2019	Förebyggande högtrycksspolning i avloppsledningar
2019	Värmeåtervinning, värmepumpintegrerad med fläktsystem, område A -2020
2020	Laddboxar till el-laddning av bilar
2021	Värmeåtervinning på område B och förberedelser för C som ovan för område A (förseningar i leveranser på grund av pandemi) *) Högtrycksspolning med hetvatten i samtliga lägenheter, avlopp Extrabelysning i nedre garage och utbyggt extrabelysning runt parkeringarna
2022	Värmeåtervinning (på taken) klart på område B och C. Fiberdragning/ grävning /asfaltering för ventilations- och värmestyrning Nya termostater till samtliga element Utökning ladd-boxar med 12 stycken till el-laddning bilar Utökning med 6 stycken motorvärmplatser Sotning kök och badrum inför OVK (ventilationskontroll) + OVK

*) Anläggningen kommer att slutbesiktigas under våren och har därför inte tagits upp under avskrivningar i år.

Kontraktssumman har varit 5,8Mkr+ moms.

Styrelsen inkluderat vicevärdar har nu sitt närmsta framtida fokus på:

- Ytterligare balkonger ska åtgärdas/renoveras under sommaren 2023.
- Färdigställa det som kvarstår med att sänka radonhalten
- Fortsatt slyborttagning och söka förhindra invasiv växtutbredning på området
- Åtgärder för livsförlängning av garagelängan
- Översyn av behov gällande asfalteringar, fasader och motverkande av vattenskador
- Fortsatt arbete med att iordningställa skyddsrummen
- Inventera möjligheterna till att reducera föreningens elkostnader

*** 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 vicevärdar 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.**

Vattenskador är dyra och ofta är det bostadsrättsinnehavaren som får ta den största kostnaden.

Del 3: Små och större göromål samt händelser under året 2022 som våra vicevärdar/vaktmästare utfört/varit involverade i.

- * Hjälpåtgärder av vattenskador och omdaning av ledningar i lägenheter (ettor) 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
- * Uppföljningsarbete av uthyrningslägenhet/samlingslokal/gym och bastu
- * Termostatbyte på samtliga element
- * Arbete med att reducera radonhalt i lägenheter
- * Arbete med att omfördela terma-utrustning till ett fortsatt system för temperaturavläsning
- * Personal behjälplig inhyrda entreprenörer i syfte att förenkla och billiggöra arbetet inför sotning, OVK, grävning, transport av material, balkongrenovering med mera
- * Borttagning av flertal uppställda, icke behöriga bilar i olika skick på främst gästparkeringen
En behörig bil stulen på området under året. Nya skyltar till p-platser
- * Enskild lägenhetsgenomgång med alla nya köpare under året.
- * Ängsblomfrön är fortsatt spridda på några bestämda platser på området för att bidra till biologisk mångfald samt bespara en del körning med gräsklippare. Området är stort nog för att vi både ska kunna gå på de fria ytorna och att de ger plats till annat liv.