**BRF GÄSTFRIHETEN**

Styrelsens årsberättelse om verksamhetsåret 2020-2021

**Allmänt**

Under året har styrelsemöten hållits digitalt pga covid-19, med uppehåll under sommaren. Styrelsen har under verksamhetsåret bestått av sju ledamöter och två suppleanter.

**Projekt**

Det tidigare annonserade projektet för fasad och fönsterrenovering har legat på is. Detta är bland annat med anledning av att föreningen måste prioritera att byta delar av den liggande stammen i U-huset.  Filmning av stammar har gjorts och det har konstaterats att avloppsstammar har vissa svackor som behöver åtgärdas och att de gjutjärnsrör som ligger utanför huset förstörts av trädrötterna. Rotinträngningarna är orsaken bakom översvämningar som förekommit i tvättstugan. Fräsning av stammarna har genomförts, men detta är en tillfällig lösning. Styrelsen har tillsammans med en projektledare från Fastighetsägarna Service tittat på olika alternativ för stambyte. Det planeras även nedtagning av ett träd på gaveln av U-huset i samband med stambyte. Anledningen är att rötterna förstör stammen. När stambytet är genomfört, kommer styrelsen fortsätta med fasad- och fönsterprojektet.

Styrelsen har tagit in offerter och beställt ett arbete som kommer genomföras våren 21 då källardörrar, garageportar samt gjutjärnsstaket vid trappor skrapas och målas.

Det har framkommit några rapporter om sprickor i vissa balkonger. Styrelsen har tillsammans med Riksbyggen anlitat en besiktningsman som inspekterat sprickorna och det konstaterades att sprickorna inte var av akut karaktär. Sprickorna kommer åtgärdas i framtiden, men det är bäst om reparationen sker i samband med fasadrenoveringen då det kräver ställning. På det sättet kan man spara på kostnader för ställningar samt på etableringskostnader.

Styrelsen har tagit in ett flertal offerter angående trapphusrenovering och tecknat avtal med Stork Housing som ska renovera våra trapphus. Start för detta projekt är maj 2021. De kommer starta med I-huset, och därefter ta L-huset för att avsluta med U-huset. Beräknad tid är 1-2 veckor per trapphus.

**Ny förvaltare**

Vi beslutade under juni 2020 om att säga upp vårt förvaltningsavtal med Riksbyggen och begära en omförhandling. Styrelsen informerade Riksbyggen om uppsägning och skickade förfrågan om offerter till andra förvaltare. Vi har under året haft kontakt med flera förvaltare och utvärderat deras möjligheter att förvalta vår förening. Styrelsen lägger fram en motion för stämman om byte av förvaltare. Det som föreslås är att besluta om att byta förvaltare. Val av ny förvaltare kommer därefter göras av styrelsen. Förhandlingar med potentiella förvaltare pågår alltjämt.

**Ekonomi**

Avgift höjdes med 2%. Höjning av avgift är inplanerad av ekonomisk förvaltning och ska motsvara 1% per år. Styrelsen godkände också extra amortering av lån. Styrelsen har tecknat en ny fastighetsförsäkring via Folksam, som hade mer förmånliga villkor för vattenskador.

**Övrigt**

Facebookgrupp för boende i föreningen har skapats. Gruppen ska användas som forum för kommunikation mellan boende.

Lekplatsen är besiktigad och vi bytte i mars sanden i sandlådan.

Styrelsen har ordnat så att vi medlemmar får nyttja BRF Söderbysjöns elbilspool. Det innebär att vi kan hyra en BMW i3 som står parkerad på laddplats 4009 intill fastigheten på Svartågatan 66.

Styrelsen har ordnat ett erbjudande för våra medlemmar om möjlighet att byta till säkerhetsdörr. Vi har förhandlat fram ett förmånligt pris för säkerhetsdörren Daloc S43 från Secor som du som bostadsrättsinnehavare kan ta del av.

**Reparationsarbeten som utfördes under året**

Byte av komponent till elcentral under 149 (samråd med drifttekniker), reparation av räcken vid entréer till källarutrymmen.

Vi genomförde en städdag med föreningen under hösten, då genomfördes cykelrensning samt brandrond. Städdagen vi brukar ha på våren blev inställd pga läget med covid-19. Styrelsen hade då en egen fixardag och gick brandrond.

Styrelsen tittar på möjligheten att teckna gruppavtal för fiber då vi får ett mer förmånligt pris med gruppavtal istället för att varje medlem själv ska teckna avtal med leverantör.