

# Årsberättelse från BRF Gästfrihetens styrelse rörande verksamhetsåret 2022

*Under året har vi haft tolv styrelsemöten hållna i föreningslokalen, med uppehåll under sommaren. I styrelsen har det ingått sju ordinarie ledamöter och två suppleanter. Styrelsen tackar för förtroendet och avger följande rapport om vad som hänt i föreningen under året:*

**Byte av förvaltare:** Verksamhetsåret har präglats mycket av att vi inför 2022 bytte förvaltare till Nabo. Det innebar mycket jobb för styrelsen att få allt på plats och att göra överlämning till vår nya tekniska och ekonomiska förvaltare. En del brister upptäcktes vid överlämning från Riksbyggen till Nabo som nu kunnat rättas till. Nabo har ett avsevärt mycket bättre system för kommunikation mellan styrelsen och förvaltaren samt erbjuder en helt annan insyn och överblick över föreningens ekonomi och fakturor. Vi har arbetat fram många nya rutiner och hittat nya sätt att driva föreningens frågor framåt. På det stora hela är styrelsen nöjd med den nya förvaltningen, det finns dock förbättringspotential på några områden som vi fortsätter jobba med.

**Ekonomiskt läge:** Vi har arbetat med att uppdatera underhållsplanen och den finns nu tillgänglig för styrelsen via den webbaserade tjänsten Planima. Vi amorterar och har även en buffert för framtida underhåll vilket gör att vi har utrymme för att ta upp nya lån när det blir dags för större renoveringar. Vi har ombildat och sålt en hyresrätt som gett kapital in. Detta kapital har använts till en extra amortering.

Våra bundna lån löpte ut och vi beslutade att låta dem ligga på tre månaders rörlig ränta framöver då vi ansåg att det var ofördelaktigt att binda upp med rådande ränteläget. Räntekostnaderna ökar men lyckligtvis är vi lågt belånade. Med stigande räntor och ökade driftkostnader kan vi behöva höja avgiften framöver för att säkra den framtida ekonomin i föreningen. Avgifterna i en förening ska täcka drift, där ingår bland annat uppvärmning, el, städning, reparationer, snöröjning, skötsel av utemiljö och kapital, men även slitage, så att vi betalar vad det faktiskt kostar att bo här. Delar av styrelsen har deltagit i seminarium/utbildning kring hur man sätter rätt avgift i en BRF över tid. Det är en komplex process, analysen och arbetet med detta fortsätter.

**Energieffektivisering i fjärrvärmecentralen:** I vårt pågående arbete att effektivisera och se över våra elkostnader har vi anlitat Ecoclimate, ett företag som arbetar med energieffektivisering. De har installerat mätutrustning i vår fjärrvärmecentral i L-huset och kommer genom detta att optimera vår energi och våra kostnader. Detta för att spara energi, minska klimatavtrycket och öka fastighetsvärdet.

Styrelsen har också affischerat en rad energisparande tips och råd i portarna under året för att vi gemensamt kan hålla nere vår energiförbrukning. Denna information finns också att hitta på vår webbplats.

**Stamspolning:** För att våra stammar ska fungera på allra bästa vis har vi under året anlitat firman Interspol, som spolat igenom alla husens stammar. Detta är något som behöver göras med vissa intervall.

**Dräneringen:** Vi har sedan tidigare verksamhetsår påbörjat ett dräneringsprojekt och tagit fram ett förfrågningsunderlag men det har varit svårt att få in rimliga anbud från firmor som vill ta sig an arbetet och detta har gjort att det dessvärre dragit ut på tiden ytterligare. Styrelsen har anlitat en extern projektledare som driver detta projekt tillsammans med oss.

**Översyn av utemiljön:** I samband med planerna på dräneringen har styrelsen anlitat landskapsarkitekterna på byrån Ha-Ha-land att få förslag på hur vi bygger upp och rustar gårdarna igen. Vi har på senare tid behövt ta ner träd och buskar på våra gemensamma ytor och efter önskan från boende har vi sett till att ta fram förslag på hur vi återställer och förändrar gårdens utemiljö framöver, framförallt med den kommande dräneringen i åtanke. Förslaget från Ha-ha-land finns att ta del av på vår webbplats, liksom de kommentarer som kommit in på det från boende.

**Löpande trädgårdsarbete:** Vi har under året haft två trädgårdsfirmor som också skött snöröjning, initialt hade vi avtal med Solbruden. Vi var mycket nöjda med deras trädgårdsskötsel men styrelsen valde att avsluta detta avtal då snöröjningen blev mycket kostsam, och sedan i höstas har vi istället ett avtal med JC Miljö.

**Skadade träd:** Under snöovädret i november skadades ett par träd på föreningens mark vid sydvästra hörnet av parkeringsplatsen. Vi lät en arborist ta bort grenar som riskerade att falla men styrelsen har låtit föreningens medlemmar komma till tals innan beslut om vidare hantering av träden och har därför uppmanat föreningens medlemmar att lämna åsikter i frågan.

**Lokalgrupp:** Intresse för våra lokaler har funnits under året och därför har en lokalgrupp skapats för att ta tillvara boendes önskemål om vad lokalerna kan användas till. Lokalen under 153:an som stått tom en längre tid har hyrts ut till en medlem i föreningen under tiden lokalgruppens arbete fortsätter.

**Cykelförråden:** Vi har installerat hydrauliska liftar i våra cykelrum, allt för att optimera platsen i förråden samt få mer ordning. Under förra årets städdag hjälptes vi åt att måla cykelförrådets väggar så att de blev uppfräschade inför monteringen av liftarna.

**Brandskyddsarbete:** Efter ett tillbud med rökutveckling i källargången i I-huset förra sommaren fokuserade styrelsen kortsiktigt på att informera om brandförebyggande åtgärder via vår facebookgrupp "Grannar Gästfriheten" och såg till att nödvändig information kring hur man ska agera vid brand finns i trapphusen. På lång sikt fortsätter styrelsen jobba med det systematiska brandskyddsarbetet; utbilda, skapa bra rutiner i föreningen samt att vi tillsammans hjälps åt att följa de råd som gäller som t.ex. att hålla våra trapphus fria från lösa föremål och brännbart material och att inga brandfarliga vätskor förvaras i våra förråd.

**Konflikthanteringspolicy:** Styrelsen har påbörjat ett arbete med att ta fram en intern policy med riktlinjer kring hantering av olika situationer och hur vi kan förebygga att konfliktsituationer inom föreningen uppstår.

**Parkeringen:** Under året har styrelsen sagt upp alla externa parkeringshyresgäster, detta för att vi märkt att intresset för en parkeringsplats har ökat bland våra medlemmar. Tyvärr har vi under verksamhetsåret haft problem med elen i våra motorvärmastolpar, då en kortslutning i våra kablar har konstaterats. Det skulle vara mycket kostsamt att lösa problemet snabbt och vi har därför valt att avvakta tills dräneringsprojektet drar igång och grävningsarbeten kommer utföras och åtgärdar motorvärmastolparna samtidigt.

**Elbilsaddarstolpar:** Styrelsen har på uppdrag från tidigare stämma påbörjat arbetet med att ha laddstolpar för elbilar på vår parkering. Vi har träffat ett antal olika aktörer för kunskapsinhämtning och en enkät bland boende har gått ut för att samla information. Detta projekt fortsätter under nästa verksamhetsår.

**Tvättstugan:** Vi har tecknat ett underhållsavtal och försöker hålla bättre koll på alla felanmälningar. Tvättstugan är ett viktigt område och innebär ett kontinuerligt arbete för styrelsen.

**Övernattningslokalen:** Vi håller på att uppdatera standarden på vår övernattningslägenhet, en ny bäddsoffa har köpts in och ett långsiktigt mål är att utöka toaletten till ett badrum med dusch.