

Årsberättelse från BRF Gästfrihetens styrelse rörande verksamhetsåret 2023

Under året har styrelsen genomfört tolv styrelsemöten, med uppehåll under sommaren. Styrelsen har bestått av sju ordinarie ledamöter och tre suppleanter. Med den här rapporten, som kortfattat redogör för viktiga händelser i föreningen under året, tackar styrelsen för förtroendet.

DRÄNERING

Förfrågningsunderlaget för vårt dräneringsprojekt togs fram under 2022. När anbuderna kom in i början av 2023 visade det sig att de var dyrare än budgeterat, mycket beroende på kostnadsökningar på material och energi på grund av det samhällsekonomiska läget med inflation, kriget i Ukraina mm. Under första halvan av 2023 förhandlade vår projektledare Peter Edström från *Nabo* med de företag som lämnat anbud och bad dem tydliggöra kostnader för de olika momenten i arbetet. Detta i syfte att förstå anbuderna för att kunna jämföra och göra rätt val.

Utvärderingen presenterades för styrelsen efter sommaren och i samråd med Peter Edström beslutade styrelsen att anlita *Frank Skyttberg Construction Company (FSCC)*. Under hösten påbörjades äntligen dräneringsarbetet och först ut var U-huset, därefter gjordes L-huset efter årsskiftet. Under projektets gång deltar en eller två styrelsemedlemmar på byggmöte varannan vecka för att ta ställning till frågor som uppstår löpande. Hittills under projektet så har det uppdagats markrör och brunnar som varit i sämre skick än väntat varför det blivit tillkommande arbete för FSCC. Dessvärre har vi också behövt ta ner en stor björk vid 133:ans gavel då den stod precis över ett rör som behövde bytas.

NYA LÅN

För att finansiera det pågående dräneringsprojektet har föreningen tagit upp nya lån. För att få bästa möjliga villkor och lägsta räntor utfördes detta i samarbete med vår förvaltare *Nabo*. Styrelsen valde *Swedbank*, som gav de mest förmånliga villkoren. Styrelsen valde även att flytta befintliga lån från *SBAB* till *Swedbank* för att få bättre räntor.

PLANERING FÖR ÅTERSTÄLLNING AV UTEMILJÖ

Med utgångspunkt i den skiss som landskapsarkitekterna *Ha-Halland* gjorde för föreningen 2022 har styrelsen tagit fram en bearbetad plan för hur rabatter, cykelpollare och stenläggning runt entréer ska utformas efter dräneringsarbetet.

BYTE AV VATTENPUMPAR OCH AVGASARE I UNDERCENTRALERNA

Under våren 2023 gick den ena varmvattenpumpen (som reglerar varmvattenflödet ut i våra hus) sönder. Teknisk livslängd är cirka 10 år och vi hade haft våra i mer än 15 år. Vi följde därför driftteknikerns rekommendation att byta ut bägge vattenpumparna (å 30 000 kr/styck). I samband med arbetet upptäcktes även att våra avgasare (de ska göra radiatorvattnet syrefritt och därmed minska slitaget) inte var i drift. Dessutom var de trasiga. Vi bytte därför ut även avgasarna (kostnad 75 000 kr).

VÄDERPROGNOSEN STYR VÄRMEN I HUSEN

Kostnaden för vår fjärrvärme har ökat kraftigt det senaste året. Vi har därför med hjälp av Nabo testat att installera teknik för så kallad prognosstyrning från leverantören *Eco Clime* i en av våra undercentraler vilket visat en besparing på uppåt 7-8 procent. Våren 2024 har vi därför valt att köra vidare på prognosstyrning i bägge våra undercentraler.

Prognosstyrning är en teknik där lokala väderprognoser styr uppvärmningen av fastigheterna så att det blir mer effektivt (jämför eco-driving). Det bör också ge en jämnare fördelning av värme i våra hus.

EL-BESIKTNING ENLIGT NYA BESTÄMMELSER

Enligt nya regler behövde föreningen göra en riskinventering och riskanalys av all befintlig el i fastigheterna. Detta utfördes av *Pa EL* under december 2023. Analysen visar att el-centralerna är i mycket gott skick, men att vissa enklare åtgärder behövde utföras i våra källare. När dessa är åtgärdade kan föreningen ha nödvändiga återkommande kontroller med hjälp av vår fastighetstekniker.

LADDSTOLPAR OCH MOTORVÄRMARE

Under året har styrelsen arbetat vidare med uppdraget att installera laddstolpar för el- och hybridbilar på vår parkering. Arbetet har blivit mer omfattande och långdraget än vi hade hoppats på. Vi har uppenbara fel med infrastrukturen på parkeringen, något de som använder sig av motorvärmarna har blivit varse de senaste vintrarna.

Vi har haft elektriker på plats för att utreda orsaken till problemet och hitta förslag på möjlig lösning.

Våra motorvärmare har snart nått sin tekniska livslängd, samtidigt ser vi en ändring av fordonsparken i samhället, det återstår därför för styrelsen att ta beslut om hur vi går vidare gällande vår parkering.

INVENTERING AV KÄLLARFÖRRÅD

En inventering av samtliga källarförråd utfördes under året vilket resulterat i uppdaterade och korrekta register över vilket förråd som tillhör vilken medlem. Tack vare inventeringen har vi nu också en fungerande kö till de extraförråd som finns i fastigheterna.

MÖGELPROBLEM

I och med dräneringen så rekommenderades vi att stänga uteluftsventiler vid dammande arbete. Det i kombination med en ovanligt kall vinter gjorde att enstaka lägenheter och vissa källarutrymmen fick problem med mögel. Problemen uppmärksammades dock snabbt och våra medlemmar uppmanades att hålla ventiler öppna och endast stänga dom korta stunder. Vi lät företaget Ocab mögelsanera de drabbade förrådsutrymmena, ett i U-huset och ett i L-huset.

Dräneringen kommer att göra våra källare mindre utsatta för fukt. Våren 2024 ska OVK-besiktning ske och i samband med det kommer även uteluftsventiler och frånluftskanaler att rensas. I år låter vi även rensa ventiler/kanaler i våra källare vilket ska ge bättre luftomsättning och mindre risk för fukt och mögel.

NY NYCKELHANTERING FÖR GÄSTLÄGENHET OCH FÖRENINGSLOKAL

Styrelsen köpte under året in två nyckelskåp, ett för övernattningslägenheten och ett för den gemensamma lokalen. Där kan hyresgästerna hämta och lämna nycklar i anslutning till in- och utcheckning. Skåpen sitter uppskruvade på väggen i tvättstugan.

BESKÄRNING AV TRÄD

Vi har anlitat en arborist som har beskurit tallen på U-husets innergård. Efter sommaren fick arboristen även i uppdrag att beskära körsbärsträden vid parkeringen och fruktträden på U-husets innergård. Syftet med beskärningen var att säkerställa att vi har säkra och friska träd på vårt område.

FLYTT AV VÄXTER

Inför starten av dräneringen flyttade medlemmar växter till en jordhög som vår entreprenör har lagt upp på U-husets innergård. Här kan växterna övervintra för att sedan återplanteras i de nya rabatterna.

CYKELRENSNING

I samband med höstens städdag ställdes cyklar som ingen gjort anspråk på ner i skyddsrummet. Cyklar som ingen känns vid efter sex månader hämtas av ett företag som rustar upp och säljer dem.

MARKISPOLICY

På årsstämman 2023 röstade stämman för att uppdatera föreningens markispolicy så att det också blir tillåtet att montera markiser ovanför fönster och inte bara över balkong.

FASTIGHETSNÄRA FÖRPACKNINGSINSAMLING

Från och med januari 2024 tog *Stockholm Vatten och Avfall* över ansvaret för förpackningsinsamling från FTI. Om man som bostadsrättsförening har insamling av förpackningar så kan man ansöka om ekonomiskt bidrag för detta kvartalsvis. Från år 2027 ställs krav på att bostadsrättsföreningar ska ha vissa fraktioner / förpackningsinsamling och vi uppnår nästan denna nivå redan nu.