

Verksamhetsberättelse 2020

Styrelsens grundläggande strategi för 2020 har innefattat

- långsiktigt stabil ekonomi
- underhåll och renovering av föreningens byggnader, mark, maskinpark och skyddsrum enligt en genomarbetad och ajourhållen underhållsplan
- oförändrad årsavgift för bostadsrättshavarna

Styrelsens verksamhet har i stort följt den uppgjorda verksamhetsplanen. Dock har underhåll av bl a fönsterbleck och balkongfriser senareläggats. Till följd av pågående pandemi har planerad OVK (obligatorisk ventilationskontroll) också måst senareläggas.

Pandemisituationen

Pandemin har nödvändiggjort en rad anpassningar av styrelsens verksamhet. Föreningsstämman fick senareläggas. Styrelsemöten har under hela hösten hållits digitalt. Takten på digitaliseringen av styrelsearbetet och administrationen har höjts. Distributionen av bl a parkeringstillstånd har fått ske på annat sätt än tidigare. Tyvärr har planerade trivselaktiviteter såsom föreningsdagen måst ställas in.

Administration

Styrelsen strävar kontinuerligt efter ökad enkelhet i sitt arbetssätt och i administrationen av styrelsearbetet. Syftet är dels att underlätta arbetet för nuvarande styrelse och för kommande styrelser, dels att säkerställa ett effektivt överlämnande till tillträdande styrelseledamöter. Vidare har strävan varit att få en tydligare och mer lättöverskådlig dokumentation av beslut, viktiga händelser, upphandling, inköp, tekniska system och liknande. Här har fortsatt arbete med digitalisering varit en viktig faktor.

Ekonomi

Föreningen har fortsatt stabil ekonomi. Styrelsen har uppdaterat budgetplanen för tiden t o m 2030.

I samband med att ett lån omsattes till en lägre ränta och amorteringstakten ökades, gjordes en extraamortering om drygt 1 Mkr.

Sänkning av säkringsstyrkan i hissmaskineriet har sänkt kostnaden för elnätsavgiften.

Modernisering av hissar

Den under 2019 påbörjade renoveringen av höghusens hissar har under 2020 slutförts genom att hissarna i KNv 25–27 åtgärdats. Renoveringen har företagits för att säkerställa hissarnas kontinuerliga funktionalitet. De gamla hissystemen var visserligen ännu funktionsdugliga, men vid ett möjligt haveri skulle det ha varit svårt att få tag i reservdelar. Samtidigt har hissarnas säkerhetssystem uppdaterats och kompletterats. Renoveringen av hissarna har



genomförts av Greve Jakob, som också anförtrotts uppdraget att svara för återkommande besiktning och service av hissarna.

Laddstolpar för elbilar

Styrelsen har låtit installera laddstolpar med 8 laddplatser för elbilar/laddhybrider på den inhägnade boendeparkeringen. För detta har statsbidrag sökts. Avtal med Brf Apelviksstrand ger dess medlemmar likvärdig tillgång till anläggningen. Styrelsen har även börjat planera för utbyte av boendeparkeringens befintliga grindar mot elgrindar.

Möjligheten till laddning av elbilar kan ses som en utökad service för boende som redan har eller som planerar att skaffa elbil eller laddhybrid. Styrelsen har även gjort bedömningen att denna facilitet likaså kommer att öka bostadsrättsföreningens attraktivitet hos framtida spekulanter.

Upprustning av skyddsrumsfunktionen

Styrelsen har under året slutfört genomgången och upprustningen av föreningens skyddsrum för att säkerställa att dess funktion svarar mot MSB:s krav. Utrustningen har dokumenterats och kompletterats/förnyats, en ordningställandeplan upprättats och visningar av anläggningen anordnats för de boende.

Det genomförda projektet har dragit nytta av kompetens hos medverkande boende utanför styrelsen.

Underhållsåtgärder

Bland vidtagna underhållsåtgärder kan nämnas

- att alla brandvarnare i trapphusen har bytts ut till en mer driftsäker modell med 10-årsbatterier
- att väggar och golv i miljörummet har blivit ommålade
- att vissa maskiner i tvättstugan har reparerats
- att ett serviceavtal har ingåtts för att förlänga livslängden hos tvättutrustningen
- att reparation av en dörrskada efter inbrott i en garagelänga har beställts

Utemiljö

Under året har

- höghusentréerna och grillplatsen prytt av säsongsaktuella växter
- ett antal utgångna häckplantor ersatts
- en behållare för trädgårdsavfall varit tillgänglig under växtsäsongen
- en behållare för grovsopor varit tillgänglig under ett veckoslut på hösten
- utlagda farthinder haft avsedd fardämpande verkan
- ansvaret för lekplatsen (bakom KNv 19/21) överlåtits på samfälligheten

Trapphusbelysning

Den nya trapphusbelysningen har dragits med en del inkörningsproblem vad gäller styrsystemet. Vissa lampor har tänts/släckts vid fel tidpunkt och det har varit svårt för styrelsen att på egen hand skaffa sig kompetensen att programmera dem; supporten från installatören har varit mycket bristfällig. Styrelsen har därför fått lägga ner åtskillig tid på felsökning och korrigeringsåtgärder. Erfarenheterna från detta visar på att enkelhet, driftsäkerhet och tillgång till support samt minimerat efterarbete och underhållsbehov är viktiga kriterier vid upphandling av nya system och installationer.

Passage- och porttelefonisystem

Befintligt system för passage och porttelefoni är gammalt och svåradministrerat och kräver specifika kunskaper för att kunna hanteras. Enligt underhållsplanen ska systemet uppdateras eller bytas ut 2022. För att säkerställa funktionaliteten och få ett säkrare och betydligt mer lättskött system har styrelsen beslutat att tidigarelägga projektet till år 2021.

Tomträttsavgäld

Föreningen har under året haft en tvist med Varbergs kommun rörande den mycket kraftiga höjning av tomträttsavgälden som kommunen föreslagit. Samfällighetsföreningen och de flesta övriga enheter som ingår däri har avvisat höjningsförslaget. Kommunen har därför lämnat in en stämningsansökan till tingsrätten. Vid årsskiftet hade ärendet dock ännu inte kommit upp i rätten. Parallellt har förhandlingar pågått mellan samfällighetsföreningen och kommunen om storleken på tomträttsavgälden. Brf och andra enheter i samfälligheten har som alternativ föreslagit friköp av tomterna.

Tvist balkonginglasning

Föreningen har fått en tvist rörande inglasning av en balkong i en av Brf lägenheter. Bostadsrättshavarna genomförde inglasningen på ett sätt som stred mot kommunens bygglov. Ena delägaren ingick vid den tiden i Brf styrelse. Föreningen har avvisat bostadsrättshavarnas krav på ersättning bl a för kostnader för den ombyggnad som kommunen krävde. Tvisten kvarstod som olöst vid årsskiftet.