

BRF Bokenäset 100

Verksamhetsberättelse till Årsstämman 2023

Styrelsearbetet - Allmänt

Vid årsstämman 2022 uppstod en viss turbulens kring frågan om ansvarsfrihet för styrelsen vilket medförde att några föreslagna ledamöter hoppade av sin kandidatur, och nya tillkom under mötet.

Den nyvalda styrelsen valde som en konsekvens av den uppkomna situationen, och bristen på kontinuitet, att pausa några planerade åtgärder och fokusera på kontroll över ekonomin. Andra viktiga prioriteringar var att stärka föreningens oberoende och att få grepp över Samfälligheterna, med särskilt fokus på Vatten- och reningsverket.

Förutom styrelsemöten har vi haft flertalet möten med Bokenäs Hotell och konferens där bland annat driftskostnader och förmedlingsavtal lyfts. Oenighet kring kostnadsfördelning för åren 2020 och 2021 mynnade under hösten ut i en kompromiss och är slutreglerad.

Styrelsen har kommunicerat via medlemsbrev som regelbundet skickas ut. Hemsidan har uppdaterats kontinuerligt så att regler, riktlinjer och information skall finnas samlad där.

Medlemsavgifterna

Styrelsen beslöt under hösten efter att höja medlemsavgiften med 700 kr per månad från och med årsskiftet. 450 kr allmän höjning och osäkerhet kring Va- och reningsverket samt 250 kr som en säkerhetsåtgärd ifall de tre renoverade småhusen inte skulle bli sålda.

Fastigheterna

Fasadmålning:

Under 2018 - 2020 har fasaderna, dörrar och fönster målats om av Sabab AB. Några anmärkningar fanns kvar vid ingången av 2022 men har åtgärdats. Tilläggsbeställning gällande dörrarnas kanter påbörjades i maj 2021 och avslutades under 2022.

Småhusen:

Renovering av småhusen, lgh 327, 329 och 331, slutfördes i huvudsak under 2022. 327 såldes under året. I samband med slutbesiktningen visade det sig dock att tak och golv inte var isolerade enligt beskrivning. Entreprenören har garanterat att erforderliga åtgärder kommer att vidtas under våren 2023.

Balkongerna och loftet:

2021 utreddes balkongerna och två balkonger byggdes om för visning och utvärdering samt som underlag för att kunna ta in offerter från entreprenörer.

Styrelsen beslöt under hösten att avvakta med genomförande tills föreningens ekonomi så tillåter.

Utredning för underlag till ritningar och ansökan om bygglov för att kunna sälja loftet påbörjades 2021. Även här har styrelsen avvaktat med hänsyn till osäkerheten kring det ekonomiska läget.

Underhållsplan:

Till stöd för styrelsens arbete har föreningen en underhållsplan från Riksbyggen. Styrelsen har fått ett förslag att fatta beslut kring.

OVK:

Ingen OVK har utförts under 2022. Frågan bör utredas i samband med översyn av föreningens framtida energiförsörjning samt utredning av loftet.

Incidenter:

Vi har haft ett par större incidenter under året som haft påverkan på flertalet lägenheter, de har främst varit kopplade till vatten och reningsverket med dåligt tryck eller inget vatten som följd och har uppstått på grund av förslitningsskador.

Vi har också haft ett en större vattenläcka som tyvärr påverkade en hel huskropp med omfattande sanering och renovering som följd.

Under året har vi också haft en del mindre tillbud som framför allt varit kopplade enskilda pumppropor som har fått problem.

Tvättstugan:

Oklarheter kring villkor för tvättstugan medförde att BRF valde att lämna det aktuella utrymmet i hotellbyggnaden. Alternativ ska utredas.

Samfälligheten

Vid Samfällighetsföreningens extra stämma i juli valdes Erik Prestgaard till ny ordförande, samt Leif Andersson och Markku Ohvo till ledamöter.

Den nya styrelsen i Samfälligheten beslöt under året att beställa en utredning om Vatten- och reningsverkets framtid, eftersom man upplevde att underhållet var kraftigt eftersatt och att den årliga kostnaden var mycket hög. Styrelsen i BRF beslöt som en konsekvens av denna osäkerhet om framtiden och ekonomin att pausa en del kostnadsdrivande åtgärder.

Övrigt

Styrelsen har prioriterat att bygga vidare på befintliga arbetsgrupper och etablera nya vid behov. Arbetsgrupperna ska avlasta styrelsen och öka förutsättningarna för att föreningen ska kunna utvecklas. Nedanstående grupper är nu på plats och mer eller mindre operativa. Energigruppen, Fastighetsgruppen, Fixargruppen, Referensgruppen och Trivselgruppen.

Diverse uppgifter från motioner till årsstämman 2022 som ej avslutas, och nya uppgifter uppkomna under verksamhetsåret, har fördelats mellan styrelsen och arbetsgrupperna. Det är trots ovan nämnda arbetsfördelning och delegering styrelsen ansvar att arbetet följs upp och avslutas.

Diskussioner med Hotellet om nytt förmedlingsavtal har pågått under hösten, men har inte lätt till något resultat än. Diskussionerna kommer att fortsätta genom Referensgruppen.

2023 - 05 - 21

Styrelsen Brf Bokenäs 100

Erik Prestgaard Anders Hultbrand Markku Ohvo Linda Hultbrand

Ordföranden Ledamot Ledamot Ledamot

Stefan Landgren Gun Karlsson Olof Pawlowski

Ledamot Suppleant Suppleant