

BRF Bokenäs 100

Verksamhetsberättelse till årsstämman 2025

Styrelsearbetet – allmänt

Styrelsemöten

Vi har haft nio protokollförda styrelsemöten under verksamhetsåret.

Kommunalt vatten & avlopp

Styrelsen har åter börjat driva frågan gällande ett kommunalt vatten och avlopp, Youmeet har nu ställt sig positiva till förslaget om kommunalt vatten/avlopp. Styrelsen kommer arbeta vidare med frågan under året.

Byte av försäkringsbolag

Vi har bytt försäkringsbolag från Länsförsäkringar till IF Skadeförsäkring AB, och fr.o.m 10 oktober valde vi att teckna en bostadsrättsförsäkring åt alla medlemmar.

Medlemsbrev

Under 2024 skickade styrelsen 15 medlemsbrev, och 90% av ca 160 mottagare har öppnat dessa medlemsbrev. Detta är en mycket bra siffra och visar att medlemsutskicken når ut på ett bra sätt till medlemmarna.

Mejl till info@brfbokenas.se

Det kommer in väldigt många mejl till oss i styrelsen att hantera, och vårt mål är att läsa dessa varje dag. Ibland kan det dock dröja några dagar eftersom en del mejl skall vidarebefordras till den i styrelsen som har bäst kunskap i det aktuella ärendet.

Under sommarmånaderna var det högst tryck på mejlen.

Hjärtstartare

Efter dialog med hotellet har hjärtstartaren som finns utanför entrén till Esters, äntligen fått flytta in i ett värmeskåp. Detta innebär att vi nu har tillgång till hjärtstartaren 24/7 året om.

Nya medlemmar

Under året har föreningen fått nya medlemmar i lägenheterna:

2024

317B (120)
334B (210)
341D (309)
337D (319)

2025

346D (403)
321B (114)
325A (106)

Välkomstbrev

För att välkomna nya medlemmar har styrelsen skickat ut ett välkomstbrev för att informera om Brf Bokenäs 100.

Nya lägenhetsnummer

Nya lägenhetsnummer tillika adresser är monterade på alla husen/lägenheterna.

De nya skyltarna är överenskommen med räddningstjänsten och hotellet.

En situationskarta med alla plan över vårt område planeras att monteras upp vid korsningen där brandslangen finns.

Ekonomi

Generellt så har årets kostnader och intäkter blivit i paritet med budget. Budgeten för år 2024 visade på ett överskott före avskrivningar på ca 500.000 kronor. Utfallet före avskrivningar visar på överskott på ca 990.000 kronor.

Anledningen till att utfallet blivit bättre än budgeterat beror dels på att föreningen har fått in en försäkringsersättning om ca 210.000 kronor, vilken avsåg den skadan som kostade föreningen ca 500.000 kronor år 2023. Försäkringsersättningen ingick ej i budgeten eftersom det var mycket osäkert om hur mycket som försäkringsbolagen skulle betala ut i ersättning. Av denna skada återstår ytterligare 100.000 – 200.000 kronor att erhålla från försäkringsbolagen. Denna ersättning kommer att utbetalas och bokföras under år 2025. Även här är det oklart hur stor ersättningen blir, föreningens försäkringsförmedlare är inkopplad i ärendet och driver processen.

Genom riktade besparingsåtgärder har föreningen driftskostnader blivit ca 350.000 kronor lägre än budgeterat. Framför allt är det skötselkostnaderna avseende gräsvård som har blivit ca 100.000 kronor lägre än budgeterat. Detta beror på att "fixargruppen" har styrt "Optimal Service" så att dom har klippt gräset vid avrop, och ej enligt en plan.

För att minska kostnaderna i Samfälligheten, och därmed indirekt för Föreningen, så har sophanteringen setts över under år 2024. Detta har fysiskt resulterat i att soporna numera skall slängas direkt i de containers eller sopkärl som finns uppställda vid vatten och avloppsverket. Denna rutinförändring har minskat Samfällighetens kostnader med ca 200.000 kronor per år.

Föreningens lån har varit rörliga under 2024, men under våren 2025 har dessa bundits på 2 år. Detta har medfört att räntan är bunden på 3,7 %. Amorteringarna ligger oförändrat kvar på 600.000 kr/år.

I övrigt kan vi notera att det El-stöd som ni medlemmar var berättigade till, har reglerats under hösten 2024 av hotellet.

Medlemsavgifterna

Styrelsen beslutade under hösten att höja medlemsavgiften med 5% fr.o.m årsskiftet.

Höjningen med ca 150 kronor per månad och lägenhet, krävdes för att möta de kostnadsökningar som budgeterats för år 2025.

Renovering av balkonger

Olika förslag har utretts och diskuterats och priser på material och arbete har uppdaterats till dagens priser. För att renoveringen skall komma igång i närtid har styrelsen landat i ett förslag. Detta kommer presenteras på årsstämman.

Fastigheterna

Inventering av låga belysningsstolpar

Belysningen i vissa delar av området är/har varit bristfällig.

Under året har en inventering av belysningen gjorts och 4 st belysningsstolpar har lagats.

Styrelsen tittar nu på en kostnadseffektiv lösning för att få till en bra belysning i området.

Möss

Vi har haft en hel del möss i våra lägenheter och Anticimex har varit på besök ett flertal gånger för att bekämpa dessa skadedjur. Musfällor har lagts nere i tvättstugan som man kan hämta när behov finns.

Vi har även byggt bort lite byggfel som ev. genererade lite möjligheter för mössen.

Småhusen

Två av småhusen, 345 och 347 är fortfarande osålda, aktiviteter kring försäljningen har genomförts. Utgångspriset har justerats ner till en lägre nivå och mäklare byttes för ett av husen.

Webport

Mycket arbete har lagts ner med att felsöka och uppdatera webport.

Problem med reservdelar till webport, de artiklar som vi idag har i vårt system har delvis utgått. Vi har påbörjat en sökning av ersättningsartiklar. Det är framför allt panelen i rummet (med display) och rumsgivaren som kan behöva ersättas. Nya batterier för minnet i alla 27 PLC'er har monterats (behåller inställningarna vid strömbortfall).

Kontaktperson för problem med webport är mail till Tomas@y-tab.se med vår info-mail som kopia, info@brfbokenas.se

Wi-Fi

Ständiga kommunikationsbortfall i vårt nätverk som delvis har stört kommunikationen med bland annat webbport. Kommunikation till våra lägenheter med Elmätare, värmestyrning och pumpgröpar är beroende av ett fungerande nätverk där Wi-Fi är en del. Vi har utfört kontroll/uppmätning av alla komponenter och efterföljande uppgradering av 11 st switchar och nätverkskablar i vårt system vilket har ökat stabiliteten.

Internet

Vi har ett gemensamt internet med hotellet. Hotellet har uppgraderat kapaciteten från 2 x 300 Mbit/s till 2 x 1000 Mbit/s.

Fixargruppen

Fixargruppen har utfört en hel del uppgifter, såsom: Byte av trasiga lövsilar, monterat musborstar, tätat apparatskåp, sett över status på småhus, inspekterat torpargrunder och bytt dess lås, införskaffat ett kort på Bauhaus för inköp av förbrukningsmaterial och redskap samt monterat nya lägenhetsskyltar på alla lägenheter.

Det har skapats en lista över årliga kontroller och denna ses över vid fixardagar.

Underhållsplan har uppdaterats tillsammans med Riksbyggen.

Det som upptäcktes vid vår fixardag åtgärdades av Nordklev Bygg & Entreprenad AB. Det var bl.a vindskiveplåt som var loss, sprickor, lösa takpannor och dålig läkt.

Fixardag

Den 12 oktober anordnade vi tillsammans med hotellet en fixardag med korvgrillning samt efterföljande middag med AW i Västersalt.

Intresset var mycket stort och ca 100 medlemmar anmälde sig. Det pågick stor aktivitet under hela dagen och vårt område fick en uppfräschning. Det rensades ogräs och sly runt våra egna hus, byte/rensning av lövsilar, översyn av spolbrunnar, bänkbygge och bord, montering av musborstar m.m.

Samfälligheten

Vid Samfällighetsföreningens stämma i augusti valdes Timo Mäki till ny ordförande, samt Kenneth Christensen och Andreas Wohrm till ledamöter samt Arne Söderberg till suppleant.

Efter att 2023 gjort stora investeringar som har ekonomisk och teknisk livslängd på +10år fokuserades arbetet på en effektivare drift under 2024.

2024 började med att ytterligare investeringar gjordes för att maskinellt underlätta operativ drift genom omfattande underhåll i framförallt BDT-steg för att förbättra reningen av fosfor och kväve.

Därefter lades fokus helt på att kartlägga och planera operativ drift för optimerad kostnadseffekt per nedlagd timma. Genom att genomlysas alla steg, ända från beställning av kemikalie till att avropa slamtömning ser vi stor potential att kraftigt reducera kostnaderna för verksamheten.

Inköp av 2 extra reservpumpar

För att minska reparationstiden vid pumpstopp för vatten/avlopp har 2st pumpar inhandlats.

Flytt av sopstation

Vår sophantering har flyttats ner till containrarna vid reningsanläggningen, vilket innebär att "avfallsluckorna" vid gamla sophuset har stängts. Alla soptunnor och containrarna är uppmärkta med var respektive sopor skall slängas.

Incidenter

Under vintern drabbades vi av flera strömbortfall i flera lägenheter. Orsakat av kortslutning p.g.a att regnvatten trängt in i elskåpen. Problemet löstes med att tätade de stora elskåpen med silikonlister och dränering av de små elskåpen, som Fixargruppen nu utfört.

Vi har också haft några pumpgropsstopp, termostater på några element som krånglat samt dränerat ut vatten ur en torpargrund i ett av småhusen.

Övrigt

Toalettskylt

För att vi inte skall behöva drabbas av onödiga och kostsamma avloppsstopp, togs det fram en toalettskylt om vad som får spolas ner i våra toaletter. Detta är ju en önskan från reningsverket som vi vill vara hjälpsamma med.

Nytt BRF-förråd

Vi har fått ett nytt eget förråd nere vid tvättstugan/sopstationen.

Alla medlemmar kommer att få tillgång till detta förråd, där BRF:ens inköpta verktyg kommer finnas för utlåning, via en utlåningslista.

Samarbete med Hotellet

Styrelsen har en löpande dialog med hotellet.

2024-04-28

Styrelsen BRF Bokenäs 100

Timo Mäki
Ordföranden

Stefan Landgren
Ledamot/ekonomiansvarig

Marie Lystell Hed
Ledamot/sekreterare

Markku Ohvo
Ledamot

Magnus Karlberg
Ledamot

Torbjörn Linder
Suppleant

Anita Olausson
Suppleant

Följande handlingar har undertecknats den 29 april 2025



Verksamhetsberättelse_2025.pdf

(118967 byte)

SHA-512: 5ad46cf13d846c458046cbdca3ca43bdd151d
3a23fc07e00a46bd2da3a4b3db8278793b784f6d9146e
b9eff95939755a8ec03fe148aa5d0857f6312c5d440b8

Underskrifter

2025-04-29 11:04:07 (CET)



Markku Ohvo

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 10:57:32 (CET)



Stefan Landgren

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 09:28:30 (CET)



Timo Mäki

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 09:29:37 (CET)



Marie Lystell Hed

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 09:54:39 (CET)



Torbjörn Sten Linder

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 13:30:51 (CET)



Anita Monica Olausson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-29 09:31:13 (CET)



Jan Magnus Karlberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Verksamhetsberättelse_2025.pdf

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster. Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

e7b0900bf99f78918e68b4707ab78a42d987e774956514a9beb963e879e89ca2998b62441195dc9a5765b7f50dc7a6b8d6a1984261e4a12ef519bdc9f019b72



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskreven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.