

BoKlok Mjälle styrelsens verksamhetsberättelse 2020-2021

Möten/styrelsens sammansättning

Styrelsen har under det gångna året bestått av ordinarie ledamöter:

Jenny Persson ordförande (omval 2020)

Andreas Larsson vice ordförande, ekonomiansvarig (nyval 2020)

Martin Lundin medlemsansvarig (omval 2020)

Ann-Kristin Gustavsson sekreterare (nyval 2020)

Fredrik Hallqvist underhållsansvarig (nyval 2020)

Suppleant:

Nanna Borchert miljö- och energiansvarig (nyval 2020)

Styrelsen har haft elva (11) ordinarie styrelsemöten, plus konstituerande möte, extrastämma och ordinarie årsstämma, varav de flesta har genomförts online via Teams. Alla medlemmar har aktivt deltagit i styrelsearbetet med god närvaro på mötena. Mellan ordinarie möten har kontakt för snabba frågor och diskussioner upprätthållits via messenger, medan beslutsärenden och viktig information skickats via e-post.

Ekonomi

Under året har ett av föreningens lån lösts i sin helhet om 675 625 kronor vilket gjort att föreningen sparat pengar på räntekostnader samtidigt som skuldsättningen i föreningen blivit lägre. Efter detta har föreningen lån på totalt 18 385 000 kronor kvar fördelat över tre olika lån om 5 902 000, 5 902 000 respektive 6 581 000 kronor vardera. Två av föreningens lån har villkorsändrats under perioden, vilket gjort att räntorna på dessa lån gått från 1,82 respektive 2,3 % till 1,13 och 1,15 % i ränta med en bindningstid om 2 år. Besparingen på detta summeras till cirka 116 000 kronor per år.

Diskussion har förekommit om att sänka avgifterna då föreningens resultat har varit stora under de senaste åren och täcker de löpande kostnaderna och framtida underhåll. Osäkerhet rådde dock kring räntenivån på lån som skulle förhandlas fram under början av 2021 varpå översyn kommer ske under budgetprocessen för 2022.

Trots att extraamortering genomfördes förbättrades föreningens likviditet med 180 090 kronor, vilket gör att föreningen har god likviditet framöver.

Satsning på trivsel/utemiljö

Det beslutades att ta ett omtag på grusning av parkering, ett jobb som beställts av Toréns som de sedan aldrig utförts. Grusning på alla parkeringar genomfördes xxxx resultatet var inte helt tillfredsställande, eventuellt måste vi gräva ur potthål ordentligt.

Trivselfonden, som årsstämman 2020 godkänt, upprättades och detaljerna kring det praktiska användandet fastställdes. Varje gård har 1500 kronor per år att använda till trivselhöjande åtgärder som ej ingår i ordinarie underhåll. Stämman 2021 röstade om hurvida alla medlemmar på en gård måste vara överens om åtgärden eller om det räckte med en majoritet. Stämmans vilja var att majoritetsbeslut ska gälla, observera det fortfarande är så att alla vara tillfrågade och inköpen ska godkännas av styrelsen. Detaljerad information om trivselfonden ligger på hemsidan.

En stor bänk har köpts och ställts vid lekplatsen för ökad trivsel för alla medlemmar. Bygge av staket runt lekplats planerat.

Satsning på miljöarbete

Miljö- och energiansvarig Nanna Borchert fick i uppdrag att tillsammans med Andreas Larsson se över energi- och värmekostnaderna och komma fram med en strategi för att sänka dessa kostnader. Kostnader samt förbrukning av el, värme och vatten jämfördes. Sedan undersöktes möjliga åtgärder för att minska kostnader och för att optimera förbrukning. Bl.a. undersöktes möjligheten att införa individuell el- och värmemätning. För och nackdelar avvägdes och slutsatsen var att det inte var fördelaktigt att införa individuella mätningar, både av ekonomiska och av praktiska skäl. Vi satsade i stället att leta efter både el- och värmetjuvar. Ett resultat var att isoleringen av ytterdörrar förbättrades (se nedan).

Styrelsen kom sedan gemensamt bland annat fram till: satsning på solceller och laddstolpar, inköp av vattentunnor, samt tätning av ytterdörrar. Slutgiltigt beslut av installation av solceller och laddstolpar fattades av årsstämman 2021. Tätning av lister har genomförts på samtliga ytterdörrar. Hus 44, där dörrarna var i sämst skick, har valts ut för att rikta dörrar samt se över kringliggande isolering. Om denna justering faller väl ut under vintern med minskat drag och kallras kommer lösningen utföras även på resterande hus i föreningen. Föreningens kostnad för uppvärmning är stor. Förlust av värmen via ytterdörrar anses vara markant. Vår förhoppning är att tätning och justering av ytterdörrar kan göra skillnad.

Beslut om att köpa in en elgräsklippare, som tidigare diskuterats av föregående styrelse togs och genomfördes, Fredrik fick även uppgift att ta in offerter på robotgräsklippare.

En högtrycks/trall-tvätt köps in och Fredrik Hallqvist har tagit fram en instruktion för användning av den och elgräsklipparen.

Möjligheten att köpa in vattentunnor för att minska vattenanvändningen sommartid har undersökts. Bra alternativ som inte är alltför dyra finns, men tyvärr levereras de enbart till Sundsvall, vi fortsätter att leta. För hög estetiskt- och miljömässigt hållbarhet förordas trä- eller keramiktunnor. (tunnor inköpta maj 2021)

Nya avtal

Avtal har tecknats med företaget Tak och energi för översyn av föreningens tak två gånger per år, en gång på våren och en på hösten. Översynen inkluderar översyn och byte av takpannor på taken på samtliga föreningens hus.

Föreningen har även tecknat nytt avtal med Riksbyggen gällande ekonomisk förvaltning enligt samma principer som tidigare. Utöver detta har föreningen tecknat nytt avtal med Riksbyggen om teknisk förvaltning, vilket innebär att bostadsrättsinnehavare har möjlighet att göra felanmälan direkt till Riksbyggen per telefon eller via Riksbyggens hemsida. Andra tjänster som ingår är energistatistik, drift av installationer, byte av glödlampor, funktionskontroller av värme, vatten och ventilation samt mätaravläsning på el, värme och vatten.