

BILAGA 3**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2019****Föreningsfrågor och medlemmar**

Styrelsen har haft 21 st. protokollförda möten under 2019 samt 19 st s.k. förberedande möten, därutöver har styrelsen haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

BRF Fällbänken 1 är registrerad som en äkta bostadsrättsförening med säte i Täby.

Antalet medlemmar per 2019-01-01	423
Antalet tillkommande medlemmar under 2019	35
Antalet avgående medlemmar under 2019	36
26 lägenheter har överlåtits under 2019, upplåtelser	421

Verksamhet

Under 2019 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fastighetsförvaltning
2. Fastighetsarbeten
3. Kommersiella lokaler
4. Hyreslägenheter
5. Inne och utemiljö
6. Parkeringsplatser
7. Förråd
8. Balkonginglasning
9. Städdagar
10. Utökade tvätttider
11. Uteplatser låghus markplan

Dessa punkter redovisas nedan, styrelsens ekonomiska arbete redovisas separat i den ekonomiska verksamhetsberättelsen.

1. Fastighetsförvaltning

Den första mars 2019 skrevs kontrakt med Swefab som extern fastighetsförvaltare. Vi avslutade samarbetet med NVSS och la ut vårt elektroniska låssystem till Great Security. Även denna externa samarbetspartner ersattes under 2019. Numera ingår denna tjänst i Swefabs kontrakt. Vår fastighetsförvaltning fick även uppgiften att se över vårt skalskydd när det gäller nycklar till portar, förråd, tvättstugor samt tekniska ytor i vår förening. Radonmätningen av vårt husbestånd är slutfört och resultatet visar att det inte finns förhöjda värden i vår förening. Dock skall denna radonmätning kompletteras under våren 2020 med ytterligare mätpunkter, detta p.g.a. myndighetskrav.

2. Fastighetsarbeten

Under 2019 har vi precis som under 2018 haft ett antal vattenskador i husbeståndet, vissa skador beror på diskmaskiner som läckt men även vattenskador som kan härledas till försakat underhåll eller felaktig rörinstallation.

Under 2019 slutbesiktigades samtliga hyreslägenheter av Densia AB, och en renoveringsplan har tagits fram. Någon lägenhet började renoveras under slutet av 2019.

Föreningen har återställt en gammal vattenskada i gamla judolokalen och renoverat lokalen som nu är uthyrd.

En hyreslägenhet återlämnades under sensvåren och är under renovering. Under vintern våren 2020 kommer denna läggas ut till försäljning.

3. Kommersiella lokaler

Föreningen äger 16 kommersiella lokaler, fyra förskolelokaler, tre restauranger, sex butikslokaler, kontor samt två lägenheter som är klassade som lokaler.

En av dessa lägenheter står för närvarande outhyrd, men styrelsen har en intressent som troligtvis kommer att flytta in under första kvartalet 2020. Två av våra förskolelokaler är nu upplåtna för att göras om till lägenheter, vilket kommer öka vår förening med 10 nya bostadsrätter under 2020. Samt att en används som tillfällig evakueringslägenhet under renovering av extremt eftersatt hyreslägenhet. Förskolan på Linbastuvägen 4A, har under året gjorts om till föreningsgård. Föreningsgården skall bli föreningens naturliga samlingsplats.

4. Hyreslägenheter

Styrelsen fick på årsstämman 2019 stämmans förtroende att undersöka möjligheten att erbjuda våra hyresgäster möjligheten att omvandla sina lägenheter till bostadsrätter. Stämman fick mandat att erbjuda 15–20% rabatt på marknadsvärdet. Styrelsen kontrakterade Allabrf för att arbeta fram ett förslag till hyresrättsinnehavarna. Ganska omgående visades det sig att rabattsatsen var för liten för att göra det attraktivt för hyresgästerna. Styrelsen kallade till extra stämma den 5 december 2019 där styrelsen önskade mandat för att höja rabattsatsen till 30% för ombildande av hyreslägenhet samt 15% i s.k. flyttbidrag. Vilket godkändes av extra stämman. Styrelsen vill ytterligare en gång påpeka att ombilda sin hyresrätt eller använda avflyttningssbidraget är helt frivilligt för hyrestagare. BRF Fällbänken kommer inte att tvinga någon, utan hyresrättsinnehavaren kan bo kvar som hyresgäst.

5. Inne- och utemiljö

Under 2019 påbörjades en förbättring av våra grönytor, genom att vi under tidig höst beskar buskar och träd. Detta arbete är inte slutfört och styrelsen kommer att kraftsamla på dessa ytor under våren sommaren 2020. När det gäller grillplats och lekplats kommer det att uppföras vid vår föreningsgård.

Vid Rondering av uteplatser på bottenplan konstaterades att dessa börjar känna av tidens tand samt att balkongräcken och fasader, framför allt i norrläge, behövs tvättas. Detta arbete är planerat till första kvartalet 2020.

Vi startade en förhandling med vår fastighetsförvaltning angående trädgårdsskötsel under 2019, detta kommer att vara klart under vintern 2020.

6. Parkeringsplatser

Styrelsen har under verksamhetsåret undersökt behovet av laddstationer för elbil och laddhybrider i vår förening och insett att efterfrågan är för liten för att genomföra den investeringen.

Däremot har föreningen ansökt för bidrag för detta, då 2019 är sista gången man har möjlighet att ansöka. Ser styrelsen att efterfrågan ökar så kommer vi att installera ett antal laddstationer i vår förening.

7. Förråd

Styrelsen har under året även gjort en inventering av förråden och det visade sig att det finns lediga förråd som han hyras ut till våra bostadsrättsinnehavare.

8. Balkonginglasning

Under verksamhetsåret påbörjades arbetet med inglasning av balkonger och uteplatser. Många var intresserade och kontaktade Balkongrutan som var entreprenören. Dock gick det inte att genomföra då bygglov inte beviljades pga. att våra hus är Q-märkta och därmed inte fick fasadändras. Beslutet överklagades av entreprenören, dock med samma resultat.

9. Städdagar

Styrelsen införde och kallade till två städdagar där området runt vår föreningsgård skulle snyggas upp. Då intresset visad sig att vara svalt beslutade styrelsen att inte genomföra fler.

10. Utökade tvättider

Styrelsen har under mandatperioden sett över fördelningen av tvättider genom att utöka antalet tvättider till 5 tider per dag. Även antalet tvättider per vecka och lägenhet är ökat från 2 till 3 st.

11. Uteplatser låghus markplan

Styrelsen fick i uppdrag av stämman 2019 att jobba fram ett beslutsunderlag på Styrelsens proposition "uteplatser låghus markplan". Detta arbete presenteras under punkt 18 i dagens agenda.

Inför 2020

Försätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Börja planera för ett tidigare lagt stambyte.

Slutföra projektet med ombildning av hyresrätter

Aktivt arbeta med att sänka räntan på våra lån som skall läggas om 2020

Sälja tomma hyreslägenheter.

Fortsatt arbete med befintlig underhållsplan för att hålla den aktuell.

Arbeta fram ett markskötselavtal.

Fasadtvätt där det finns organiskt påslag.

Renovera altanräckan på markplan

Göra en översyn av våra parkeringsplatser reparera/byta ut skadade påkörningsskydd samt målning av linjer.

Fortsätta med att försöka hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering.

Renovera hyreslägenheterna efter behovsprioritering utifrån besiktningsprotokoll från auktoriserad besiktningsman.

Komplettera radonmätningen med flera mätpunkter.

Fortsätta arbetet med att vårt torg blir en naturlig samlingsplats även för ej boende i vår förening.

Uppdatera vårt skalskydd genom att byta ut nuvarande nyckelsystem.



Claes Gustafson

Ordförande BRF Fållbänken