

BILAGA 3**VERKSAMHETSBERÄTTELSE 2020****Föreningsfrågor och medlemmar**

Styrelsen har haft 20 st. protokollförda möten under 2020 samt 20 st. s.k. förberedande möten, därutöver har styrelsen haft kontakt i ett antal föreningsfrågor.

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

Antalet medlemmar per 2020-01-01	431
Antalet tillkommande medlemmar under 2020	34
Antalet avgående medlemmar under 2020	12
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets utgång	453

26 lägenheter har överlåtits under 2020

Styrelsen

Claes Gustavsson	Styrelseledamot och ordförande
Thomas Nordell	Styrelseledamot och vice ordförande
Balazs Keresztes	Styrelseledamot och kassör
Karl David Andersson	Styrelseledamot och sekreterare
Linda Eklund	Styrelseledamot
Darina Brohlin	Styrelseledamot
Sheren Salih	Styrelseledamot
Salam Alkhalidi	Styrelsesuppleant
Anders Mattsson	Styrelsesuppleant
Marijana Nikolic	Styrelsesuppleant
Jovana Ciric	Styrelsesuppleant

Valberedning Tomas Thörnblom Ronny Vallén

Revisor Eva Stein, aukt.revisor

Verksamhet

Under 2020 har styrelsen bland annat arbetat med följande frågor:

1. Fastighetsförvaltning
2. Ekonomisk förvaltning
3. Fastighetsarbeten
4. Kommersiella lokaler
5. Hyreslägenheter
6. Inne och utemiljö
7. Parkeringsplatser

8. Föreningsgården

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

1. Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året tagit in ett antal offerter gällande marktjänstavgift. Efter noggrann granskning av vårt nuvarande kontrakt med Svefab, visade det sig att det just nu var ekonomiskt försvarbart att inte ändra gällande kontrakt. Radonmätningen av vårt husbestånd är slutfördes 2019 dock kompletterades under sista kvartalet 2020 med ytterligare mätpunkter.

2. Ekonomisk Förvaltning

Vår ekonomiska förvaltning Bergman & Partner AB som skött vår ekonomi har dragit ner på sin verksamhet och sa därför upp kontraktet med vår förening fr.o.m. 1 jan 2021. Efter intagande av offerter gav styrelsen förtroendet till BoNea Förvaltning AB, som tillträder som ekonomisk förvaltare 2021-01-01

3. Fastighetsarbeten

Under 2020 har vi precis som under 2019 fortsatt haft ett antal vattenskador i husbeståndet, vissa skador beror på diskmaskiner som läckt men det fanns även vattenskador som kan härledas till ålderstigna/igensatta stammar eller felaktig rörinstallation.

Reparationerna av vattenskadorna har tillsammans med att det även pågått renovering av hyresrätter och bostadsrätter, inneburit störande oljud i de drabbade fastigheterna. Under pandemin är det många som arbetar i hemmet. Styrelsen beslutade på grund av detta att begränsa större arbeten som skapar oljud, till endast några timmar på för eller eftermiddag.

Den planerade fasadtvätten skjuts upp till 2021, detta på grund av att många under pandemin var hemma i större utsträckning än normalt. Den planerade renoveringen av altanräckan på entréplanen påbörjades under året med sektion 1 Trefaldighetsvägen öster om Linbastuvägen.

Det har varit problem med taket på Gribbylundstorg 2a, 2b, 4a samt 4b där har arbetet påbörjats med det mest akuta, och kommer att slutföras under första halvan av 2021.

Två av våra förskolelokaler som upplåtits för att göras om till lägenheter blev klara för försäljning vilket ökade vårt antal lägenheter från 495 till 505. Samtliga sex nya lägenheter på Trefaldighetsvägen 14 såldes under 2020 samt på Gribbylundsvägen 76 såldes två resterande kommer att säljas under första kvartalet 2021.

Den hyreslägenheten som återlämnades under sensvåren 2019 och är renoverad och såld våren 2020.

4. Kommersiella lokaler

Föreningen äger 14 kommersiella lokaler, två förskolelokaler, en friskola, två restauranger, ett café med butik, sex butikslokaler, en behandlingslokal, ett kontor samt en lägenhet som är klassad som lokal. Samt att en används som tillfällig evakueringslägenhet under renovering hyreslägenheter.

Förskolan på Linbastuvägen 4A, har under året gjorts om till föreningsgård. Föreningsgården skall bli föreningens naturliga samlingsplats. Meningen var att alla våra boenden skulle kunna hyra den.

5. Hyreslägenheter

Under 2020 genomfördes ett projekt med att erbjuda hyresgäster att få möjligheten att ombilda sina lägenheter till bostadsrätter. Styrelsen erbjöd även ett flyttbidrag om någon ville lämna sin hyreslägenhet för att t.ex. flytta ihop och bli sambo på annan adress.

Fem lägenheter ombildades till bostadsrätter och en lägenhet erhöll flyttbidrag. Ytterligare återlämnades tre st. hyreslägenheter från kommunens hyresinnehav. En av dessa kommunlägenheterna är såld. Resterande lägenheter kommer att renoveras med start i december och kommer att slutföras under vintern 2021. Där efter kommer lägenheterna att säljas.

Det skall tilläggas att projektet fortlöpte hela 2020 då styrelsen beslutade att förlänga tidsspannet p.g.a. den rådande pandemin.

6. Inne- och utemiljö

Innemiljö

Under året beslutades det att se över möjligheten att succesivt börja byta ut hissar i vårt husbestånd. Styrelsen har avvaktat med beslutet gällande utbytet av hissar, i väntan på resultatet av omförhandlingen av tre av våra lån. Utfallet av denna omskrivning var positivt och styrelsen kommer därför att under första kvartalet 2021 påbörja planeringen med att byta ut våra hissar. Styrelsen beslutade att i samband med utbytet av hissarna, att även reparera entréer och trappuppgångar.

Utemiljö

Fordonstrafiken inne i vårt område har varit störande och ett säkerhetsproblem, så under sista delen av 2020 sattes det upp inkörningshinder. Detta för att minska körningen och parkeringen inne på gårdar och på gångvägar i vårt område.

7. Parkeringsplatser

Under året har bostadsrättsföreningen rustat upp våra parkeringsplatser med nya påkörningsskydd samt utbyte/upprättning av fundament. Detta arbete kommer att slutföras efter vintern 2021 med målning av linjerna. Styrelsen kan åter igen konstatera att vi har brist på parkeringsplatser.

8. Föreningsgården

Under 2020 genomfördes det en besiktning av Föreningsgården innan beslut om renovering. Dessvärre visade det sig att huset var i det skick att ett återställande/renovering av byggnaden var så kostsamt att det inte var i paritet med vad värdet var att bibehålla den som föreningsgård.

Inför 2021

- Försätta arbete med att förbättra Bostadsrättsföreningens ekonomi för att främja medlemmarnas ekonomiska intressen.
- Slutföra projektet med ombildning av hyresrätter.
- Aktivt arbeta med att sänka räntan på våra lån som skall läggas om 2021.
- Sälja tomma hyreslägenheter.
- Fortsatt arbete med befintlig underhållsplan för att hålla den aktuell.
Arbeta fram ett ekonomiskt försvarbart markskötselavtal.
- Fasadtvätt där det finns organiskt påslag.
Slutföra renoveringen av altanräcken på markplan.
- Slutföra målning av linjer parkeringsplatser
- Att möjliggöra att minska kötiden till en egen parkeringsplats.
Fortsätta med att försöka hitta en hållbar lösning för grovsopor/sopsortering.
- Fortsätta med att renovera hyreslägenheterna efter behovsprioritering utifrån besiktningsprotokoll.
- Återuppta arbetet med att vårt torg blir en naturlig samlingsplats även för ej boende i vår förening. Så fort Covid -19 rekommendationerna gör det möjligt.
- Att hitta en lösning så att vår förening kan ha en egen föreningsgård. Fram tills detta blir möjligt skall styrelsen försöka hitta ett hållbart alternativ där medlemmar skall kunna hyra utanför vårt område.



Claes Gustafson

Ordförande BRF Fållbänken