

Information inför årets föreningsstämma Måndagen 26 maj 2025 klockan 18.30

Plats: Vårsta Diakonigård

Lönegrensgatan, gul träbyggnad med ingång på ovansidan

Rösträtt:

Varje medlem har **en** röst på föreningsstämman enligt stadgarna.

Om flera medlemmar innehar bostadsrätt gemensamt har de dock tillsammans endast **en** röst.

Medlem som innehar flera lägenheter har också endast **en** röst.

Röstberättigad är endast medlem som fullgjort sina åtaganden mot föreningen enligt dess stadgar.

Ombud och biträde:

Medlem får utöva sin rösträtt genom ombud. Ombudet ska visa upp en skriftlig, daterad och underskriven fullmakt. Fullmakten ska uppvisas i original och gäller högst ett år från utfärdandet. Ombud får företräda högst en (1) medlem.

På föreningsstämma får medlem medföra högst ett biträde.

Biträdets uppgift är att vara medlemmen behjälplig. Biträde har yttranderätt.

Ombud och biträde får endast vara:

- annan medlem • medlemmens make/maka, registrerad partner eller sambo
- föräldrar • syskon • myndigt barn • annan närstående som varaktigt sammanbor med medlemmen i föreningens hus
- god man

Om medlem har förvaltare företräds medlemmen av förvaltaren.

Underårig medlem företräds av sin förmyndare.

Innehåll:

Kallelse

Verksamhetsberättelse 2024

Årsredovisning 2024

Revisionsberättelse

DAGORDNING

1. Stämman öppnas
2. Godkännande av dagordning
3. Val av ordförande för stämman
4. Anmälan om stämмоordförandes val av protokollförare
5. Val av två justeringsmän tillika rösträknare
6. Frågan om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorernas berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
13. Fråga om arvode för styrelsen och revisorerna för nästkommande år
14. Beslut om antal ledamöter och suppleanter
15. Val av styrelseledamöter och suppleanter
16. Val av revisorer och revisorssuppleanter
17. Val av valberedning kommande år
18. Höjd årsavgift

Efter årsmötet bjuder föreningen på kaffe/thé och bakat från Vårsta.

V Ä L K O M N A !

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

BRF FYREN, HÄRNÖSAND

2024

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fyren, med säte i Härnösand, får härmed lämna följande berättelse för verksamhetsåret 2024.

Del 1: Föreningsfakta-information

*** Styrelsens sammansättning**

Ordinarie

Lena Lennestål	ordförande
Nadine Hägglund	vice. ordförande
Anna Wallanger	sekreterare
LG Näslund	
Roland Innala	
Fred Jönsson	
Mats Westberg	

Suppleant

Stina Welander

Revisor

Ordinarie

Andreas Lundin, Baker Tilly

Suppleant

Johan Grahn, Baker Tilly

*** Styrelsens arbete**

Styrelsen har under året haft 11 st. protokollförda sammanträden.

Utöver styrelsemötena innefattar arbetsuppgifterna bl.a. administration, överlåtelse, andrahandsuthyrningar, informationsblad, skrivelser, kontakter med bank, bokföringsbyrå, revisor och övriga samarbetspartners, nya avtal.

Styrelsens sammanlagda arbetstid under 2023 är

400 timmar (varav gemensam styrelsetid är 175,0 timmar)

*** Ekonomisk förvaltning**

Förvaltningen har utförts av Ekoni Revision AB

* Medlemskap

Föreningen är medlem i ALMEGA som ingår i Svenskt Näringsliv samt Bostadsrätterna (tidigare SBC) vilka framför allt används vid frågor av juridisk karaktär.

* Stadgar

Gällande stadgar antogs den 31 maj 2018 och har registrerats av Bolagsverket.

* Personal

Arbetsuppgifter för bostadsrättsföreningen Fyrens räkning utförs av fast anställda fastighetsskötare under ledning av föreningens styrelse.

Anställda fastighetsskötare är, Rickard Lundqvist, 100%, Oskar Brännlund, 100% och Patrik Näslund på 70%. Rickard fungerar även som vicevärd. Under ledigheter 2024 har Patrik Näslund och sommarvikarie fyllt upp personalbehov.

På nästa uppslag, finns en översiktlig sammanfattning av vicevärds- och fastighetsskötaruppdrag!

Fastighetskontorets ordinarie telefontid är vardagar 12.00 – 12.30 och nås på 0611/209 88. På icke telefontid går det bra att lämna meddelande på telefonsvararen dygnet runt. Denna avlyssnas flera gånger /dag på vardagar.

Även kontakt via e-post under adress: info@brffyren.com fungerar väl.

E-posten kontrolleras också flertal gånger/dag på vardagar.

Naturligtvis går det även bra att lämna ett meddelande i föreningens brevlåda som finns vid nedgången till fastighetskontoret. På vår hemsida www.brffyren.com kan du hitta värdefull information och svar på de vanligaste frågorna.

* Upplåsningsavtal

Upplåsning vardagar ordinarie arbetstid kan göras av vår personal mot avgift.

Övriga tider hänvisar vi till upplåsningsavtal med **Securitas tel. 010-470 57 00**

Telefonnummer är även anslaget på varje entrédörr.

* Försäkring

Fastighetsförsäkring med fullvärde är tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

* Byggnadsbestånd

Brf Fyren omfattar 3 områden enligt följande:

Fastigheterna är byggda på tomterna A) Kullen 2:1, B) Kullen 2:2 samt C) Kullen 2:3.

Område/ V.Ringvägen	Byggår	Antal Ettor	Tvåor	Treor	Fyror	Totalt antal lägenheter
A 130-152	1972	21	48	30	12	111
B 108-128	1973	15	42	30	12	99
C 86-106	1974	30	53	11	12	106
		66	143	71	36	316

På C-området finns dessutom en lägenhet ämnad till förskola förlagd.

Under 2023 hade kommunen åter förskoleverksamhet där efter kort tids uppehåll.

* Omsättning av lägenheter

Under det gångna året har nya medlemmar i föreningen tillkommit genom överlåtelse av bostadsrätter enligt följande:

Årtal	Antal Ettor	Tvåor	Treor	Fyror	Summa
2020	12	10	7	3	32
2021	11	7	3	2	23
2022	5	15	3	2	25
2023	4	12	6	2	24
2024	5	10	5	2	22

* Hyror

Den egentliga termen är årsavgift. Mer brukligt är att kalla det månadshyra/månadsavgift.

År 2007 justerades hyran med 5%, i samband med investering till fjärrvärme.

Sedan dess har ingen höjning gjorts. Hyran var innan dess oförändrad sedan 1998.

Styrelsen ser gärna att du/ni anmäler er till autogiro för betalning av hyra.

Blankett finns att hämta hos vår personal eller via nedladdning på hemsidan.

Det finns också möjlighet att betala via e-faktura.

* Tvättstugor

Varje område har 5 tvättmaskiner som är fördelade på två rum för bokning,

3 maskiner och 2 maskiner. Torktumlare och torkrum nyttjar båda rummen gemensamt.

Den som nyttjar tvättstugan ansvarar för att städa efter sig, rensa filter och inte lämna kvar kläder. Tomma tvättmedelsförpackningar sorterar du själv i återvinningen. Du kan boka

tvätttid via hemma via eget internet eller direkt utanför tvättstugedörren.

Vicevärds-ansvar och uppdrag

Till Föreningen

Vicevärden ska fungera som en länk mellan styrelsen och medlemmarna via:

- rapporter på styrelsemöten, om händelser och planerade och utförda åtgärder av vikt
- förberedelser och underlag inför styrelsebeslut
- upprätta inventarieförteckning.

Till Medlemmar

- första kontakt med medlemmarna
- upprätthållande av medlemsförteckning
- introduktion till nya medlemmar i aktuell lägenhet, rättigheter och skyldigheter
- uppföljning efter 4--6 månader
- ta emot felanmälningar, klagomål och följa beslutade rutiner i de olika ärendena.

Administration

- ansvar för inköp efter beslut, attestera fakturor
- förslag till styrelsen om nödvändiga åtgärder
- förvaring av styrelsens handlingar, säkert
- tillse att föreningens lokaler är tillfredsställt inredda och utrustade
- nyckelhantering till lägenheter och garage
- garage och parkeringsplatser ute.

Förvaltning

- kontakt, nödvändig redovisning till föreningens ekonomiska redovisningsfirma
- kontakt med entreprenörer för gemensam planering o utförande
- slutbesiktning av entreprenadarbeten
- kontinuerligt besikta/följa upp mätare på funktioner såsom el/vatten/värme och där tillhörande teknisk utrustning
- kontinuerligt besikta/följa upp utifrån gällande underhållsplan
- bistå styrelsen med kostnadsunderlag, jämförelser och beräkningar inför arbeten
- följa upp kostnader mot underhållsplan
- utföra nödvändiga åtgärder vid fel och brister
- uppdatera inventarieförteckning.

Översikt fastighetsskötarnas årstidshänvisade uppdrag

VÅR	HÖST
Spetta brunnar från is Sand/grus/skräp-upptagning Ta undan vinterutrustning Städa källarnedgångar Rensa dagvattenbrunnar Ta fram cykelställ, bänkar, farthinder, Ställa suggor/stenar på plats Beskära buskar/klätterväxter/nyplantering? Laga kantsten Serva /byta olja/filter på traktorer Tvätta till uthyrningslägenheten Städning källare o toaletter Se över lekplatserna	Kratta löv, grenar o kottar Stäng pallkragarnas vatten, töm Beställ o fylla sandlådor/hinkar Översyn tak, rengöra avloppssilar Rensa dagvattenbrunnar Ta bort cykelställ, bänkar Ta bort farthinder, blomlådor Flytta suggor/stenar Kapa ner vissa buskar Ta fram vinterutrustning Beställa jourskottning Förbered traktor o sandvagn Felsökning innertemp. Städning källare o toaletter
SOMMAR	VINTER
Starta upp för odling i pallkragarna Klippa gräs Trimma Slyborttagning/ev. träd/ buskar/ klätterväxter Klippa buskar o ta bort ogräs i buskar Skrapa kantsten Ta bort gräs på lekplatserna Årsstädning av tvättstugorna- -inkl. avfuktare/ filter/ avloppsslangar Städning källare o toaletter	Snöskottning portar/broplattor Is-skrapning broplattor Snöskottning/skrapning med traktor Taks-kottning Sanda/grusa Planering för nästa år behov av underhåll på fastighet/fordon o annat. Tvätta till uthyrningslägenheten Städning källare o toaletter

...och övriga uppdrag över hela året, såsom:

- Egna reparationer av maskiner, material så att brukstiden förlängs
- Byte av belysningsarmatur, lampor, lysrör, batterier, relä, brandvarnare, glimtändare
- Filterbyten fläktar, tak, tvättstugor, samlingslokal mm
- Låssystem, justering, smörjning och byten, alla lokaler
- Avloppsrensning/ justering, ballofix till duschar i ettorna
- Tillsyn i lägenheter
- Tillsyn gym, bastu, samlingslokal, uthyrningslägenhet
- Förberedelser inför nya medlemmars tillträde
- Lufta element, rensning, ventiler och termistorer
- Snickeri och målningsarbeten/ plåtarbeten/ gjutningsarbeten/ isolering/ tak-lagning
- Vid fuktskador/ betongrivning/ torkning/ fuktmätning och återställande
- Arbete med återvinningshantering, matavfall och brännbart
- Transporter till Hemab
- Städning garage
- Kontroll ventilation, värmepumpar, pannrum o övriga anläggningar
- Statistik över förbrukningsvärden av vatten, el och värme
- Säkerhetskopiering av datorinnehåll
- Delta i styrelsemöten

*** Parkeringsplatser, motorvärmare och förråd**

Parkeringsplatser finns i anslutning till varje område varav totalt 92 stycken är utrustade med motorvärmare. Dessa kostade 150 kr/månad året 2024. Det finns 113 stycken garageplatser med motorvärmare á 225 kr/månad under 2024.

Pris för "egen" uteparkering utan motorvärmare kostar 75 kr/månad.

I anslutning till garagelängan, längst ner på området, finns gästplatser.

Antal installerades ladd-boxar för möjlighet att ladda elbilar uppgår till 20 stycken, 2024 där möjlighet för 16 ladd-platser finns ute och 4 inne i garage.

Under sommarperioden får vi klagomål på att övre parkeringen blir fullbelagd. Vi vill därför uppmana alla som har garage att fortsätta använda dessa även sommarperiod.

Detta finns även inskrivet i kontraktet.

Vi ber Er hjälpa till med att efterleva våra parkeringsbestämmelser.

Påminn era besökare om att nyttja gästparkeringen. Då elimineras risken att få p-böter. Kontrollavgiften är 300 kr. Tänk även på att en bil som felaktigt parkeras på en gräsmatta river upp djupa spår och orsakar onödigt extra jobb.

Alla parkerade fordon på området skall vara i kördugligt skick, dvs. skattade och besiktade. P-bot kommer att erläggas vid avvikelser.

Att bevaka detta är inte alltid lätt, bland många andra uppgifter varför ***hjälp med att upptäcka körodugliga bilar tacksamt tas emot.***

Föreningen förfogar över 29 stycken extra förråd som kostar 7 kr/m² och månad. Önskemål om motorvärmare, garage och förråd tecknas hos personalen som ombesörjer kölistan.

*** Gemensamma utrymmen**

Det finns i varje område gemensamma utrymmen i källaren för förvaring av cyklar. Tyvärr lämnas där diverse möbler, bråte och skräp. Varje lägenhetsinnehavare har ansvar att själv deponera sitt bråte och skräp på Härnösands Kretsloppspark.

I källaren V. Ringv. 116 finns bastu, samlingslokal och ett enklare utrustat motionsutrymme för medlemmar. En lokal för bordtennis finns i källaren på V. Ringv. 138.

En övernattningslägenhet finns att hyra på V. Ringv. 146 för 300 kr/dygn f o m 1/5 2024, efter upprustning och inköp.

74 uthyrningsnätter har lägenheten varit uthyrd under året 2024.

***Skyddsrum**

Vi vill uppmärksamma alla medlemmar om våra skyddsrum på området.

På anslagstavlor i trapphusen finns förtydligande om var våra 6 skyddsrum finns.

Det är två stycken/ gård och intill aktuella källarnedgångar är det skyltat med angivet märke för skyddsrum.

* Sopsortering och återvinning

Varje gård har 1 behållare för återvinning av matavfall och 1 för brännbart restavfall. En gemensam anläggning finns för återvinning av 2 sorters glasförpackningar, tidningar, metall, plast- och pappersförpackningar, samt batterier.

Övrigt avfall t.ex. glödlampor, färgburkar och elektriska prylar ansvarar var och en för att det lämnas på Kretsloppsparken Hemab.

Det gäller även för volymmässigt stort avfall.

Matavfall skall endast vara förpackade i de papperspåsar som Hemab tillhandahåller. Avfallet ska vara så torrt så att inte papperspåsen går sönder. Detta är avgörande för att undvika besvärande lukt. Även brännbart restavfall ska förpackas väl och inte innehålla något som går att återvinna. Mer information hittar du i Hemabs skrift "Litet häfte om matavfall & återvinning" som finns på vår hemsida.

Varför är det viktigt att alla på Brf Fyren sorterar sitt avfall?

Dimensionering av våra behållare är gjorda efter data från förpackningsinsamlingen. Om allt fler slarvar med sin sortering och slänger även det som kan återvinnas i brännbart kommer behållarna att bli överfulla och kräva tätare tömning, **med ökade kostnader.**

Bidra till ett hållbart samhälle och låt dina förpackningar och tidningar få nytt liv!

Låt oss ta ansvar för kommande generationer. Inrätta ett bra system för utsortering redan i lägenheten så att det är enkelt att sedan lämna i resp. behållare och göra rätt!

* Temperaturavläsningssystem

Varje lägenhets temperatur med sina rum registreras och kan avläsas omgående.

Alla lägenheter har nya termostater på sina element 2022--2023.

Värmeåtervinningssystemet är helt utbyggt och klart på samtliga gårdar, A, B, C till årsskiftet 2023---2024.

Vi vill påminna om att det **inte** är tillåtet att använda sig av egna värmekällor.

* Kanalutbud TV

Brf Fyren har fastighetsavtal med Tele2.

Det innebär att Tele2 ansvarar för att leverera

signal till varje lägenhet. Fungerar det inte? Anmäl felet till Tele2, som utreder och åtgärdar. tel. **90 222**, www.tele2.se

Nedanstående digitalt grundutbud TV kan ses av alla lägenhetsinnehavare utan extra kostnad. Ytterligare kanaler, utöver nedanstående kräver enskilda abonnemang.

- | | | |
|----------|-----------|-------------------------------|
| • SVT 1 | • TV 4 | • TV 9 |
| • SVT 2 | • Kanal 5 | • TV 11 |
| • SVT 24 | • TV 6 | • TV 12 |
| • TV 3 | • Sjuan | • Barnkanalen/Kunskapskanalen |
| | • TV 8 | • ATG live |

Från 1 april 2024 finns gruppavtal för bredband på 500 (300--500 Mbit/s)

och telefoni från Tele2. Även nytt avtal på TV med HD kanaler på grundutbudet ingår.

Avgiften för varje lägenhet är fortsatt 130 kr/månad. Avgiften inkluderas i månadshyran.

Del 2: Ekonomi och underhåll

* Ekonomi och underhåll/ investering

Föreningen är sedan 1 oktober 2015 helt skuldfri. Föreningens sparande på konto och fonder uppgick vid årsskiftet 2024 till ca 9,0 Mkr.

* Tabell som visar investering/underhållsåtgärder mellan 2016 t o m 2024

Föreningen har en långsiktig underhållsplan för att undvika oförutsedda kostnadsökningar och kraftigt höjda avgifter som följd.

Här syns en kortfattad överblick 9 år bakåt på de större åtgärderna.

Årtal	Åtgärd
2016	Maskinhall byggdes Installation av stationer för återvinning/matavfall och brännbart
2017- 2018	Säkerhetsdörrar/låssystem på lägenheter + digitalt bokningssystem + torksystem i tvättstugor
2019	Förebyggande högtrycksspolning i avloppsledningar Värmeåtervinning, värmepumpintegrerad med fläktsystem, område A -2020
2020	Laddboxar till el-laddning av bilar
2021	Värmeåtervinning på område B och förberedelser för C Högtrycksspolning med hetvatten i samtliga lägenheter, avlopp Extrabelysning i nedre garage och utbyggt extrabelysning runt parkeringarna
2022	Värmeåtervinning (på taken) klart på område B och C. Fiberdragning/ grävning /asfaltering för ventilations- och värmestyrning Nya termostater till samtliga element Utökning ladd-boxar med 12 stycken till el-laddning bilar Utökning med 6 stycken motorvärmplatser Sotning kök och badrum inför OVK (ventilationskontroll) + OVK
2023	Alla lägenheter med för höga radonvärden åtgärdade Garagelängan, längst ner på området, åtgärder påbörjade med slitna garageportar och fästen Balkongreoveringar
2024	Garagelängans portar färdigåtgärdade Balkongreoveringar Solcellsanläggning på garagen Förnyelse i uthyrningslägenheten Asfaltering och nya gatubrunnar

Styrelsen inkluderat fastighetsskötare har nu sitt närmsta framtida fokus på:

- Påbörja behandling av balkonggolvytor
- Fortsatt slyborttagning, söka förhindra invasiv växtutbredning på området
- Översyn/ åtgärder gällande asfalteringar, brunnslock, fasader och motverkande av vattenskador
- Översyn gårdarna inkluderat lekplatserna
- Arbete med att iordningställa skyddsrum och allmänna källarutrymmen
- Inventera möjligheterna till att ytterligare reducera föreningens kostnader

*** Elförbrukning**

Föreningen har el-avtal med HEMAB, fast pris som startade hösten 2024 och pågår 3 år. Vi har gemensam mätare för allas förbrukning med både för och nackdelar som det innebär.

Föreningen har med nedanstående åtgärder sökt minska elförbrukningen: temperaturstyrda motorvärmare, övergång till fjärrvärme (2007), närvarostyrd belysning, användning av LED belysning.

Värmepumpar har installerats på samtliga områden.

Anläggningen ger ökat el-effektuttag men balanseras mot att vi når sänkt effektuttag på fjärrvärme.

I februari hölls en extra stämma där det beslutades om investering av solceller.

156 solcellspaneler är monterade på garagelängan samt 53 paneler på övre garagets fasad.

Anläggningen är beräknad att i minst 25 år producera 70 000 kWh sett över helåret.

Den övervägande delen förbrukar vi själva i föreningen.

Så här kan du/ni bidra till att minska elförbrukningen

- Undvik standbyläge och stäng av tv, dator och annat efter användning.
- Använd vattenkokare när du ska koka upp vatten till matlagning.
- Kör fulla disk och tvättmaskiner
- Frosta av frysen ofta
- Använd LED lampor och håll släckt när du inte är hemma.
- Med nya termostater på elementen är det angeläget att inte ha värme på vid vädring. Tänk på kallraset om du har vädringsluckan öppen när det är kallare ute. Bättre då att reglera termostaten till 0 under vädringstid, sen stänga vädringsluckan och igen reglera termostaten.

Så här kan du undvika vattenskador och höga extra kostnader för dig/er

- Rengör fortlöpande golvbrunnen i badrummet.
- Kontrollera regelbundet vatten/avloppsanslutningar till kranar, disk och tvättmaskiner och eventuella skador på väggbeklädnad.
- Granska skarvar i rören
- Byt regelbundet batteri på vattenvarnaren som föreningen delgett varje lägenhet.
- Kontakta fastighetsskötare för frågor, råd i syfte att vara ute i god tid innan skada.

Så här kan du undvika brand

- Sätt upp brandvarnare, minst 1/lägenhet. Fler kan vara en billig livförsäkring!
- Byt regelbundet batteri på brandvarnaren. Byt gärna samtidigt på brand och vatten-varnare, ett lätt datum för dig/er att komma ihåg.

Ombesörj så att du/ni har ett tillfredsställande försäkringsskydd, så kallat

Bostadsrättstillägg.

Det kan spara stora pengar då vattenskador är dyra och det är ofta bostadsrättsinnehavaren som får ta den största kostnaden.

Del 3: Små och större göromål samt händelser under året 2024 som våra vicevärdar/vaktmästare utfört/varit involverade i.

- * Hjälpåtgärder av vattenskador och dragning av nya ledningar i lägenheter (ettor) och uthyrningsrum i fyrona, i samband med renoveringar
- * Hjälp med avloppsrensningar i lägenheter samt temperaturuppföljningar av värme i lägenheterna
- * Nyckel och tagg-hantering, nybeställningar och registreringar/ lösning av bokningsproblem är en betydande del i vardagsarbete.
- * Översyn av nödvändiga lampbyten i trappuppgångar, källare liksom uppföljningar i trappuppgångar där inget brännbart ska förvaras
- * Besiktningsarbete värmepumpar/ fläktar/ solceller
- * Uppföljningsarbete av /samlingslokal/gym och bastu
- * Upprustning o storstädning av maskinhall
- * Förstärka garageportarna på garaget längs ner, Längan
- * Otillåtna andrahandsuthyrningar
- * Behjälplig för inhyrda entreprenörer exempel vid arbete med solcellsinstallation och asfaltering
- * Borttagning av uppställda, icke behöriga bilar i olika skick på främst gästparkeringen