****

**Verksamhetsberättelse 2012-2013**

**Bostadsrättsföreningen Talleken**

**Styrelsen**

Styrelsen har sedan föreningsstämman 2012 bestått av ordinarie ledamöterna Åke Henricsson, ordförande, Angelica Söderberg, sekreterare, David Löfgren, kassör, Charlotte Delaryd, ledamot, Lasse Dannehag, ledamot. Vid ordinarie ledamöters frånvaro har suppleanterna Danijela Milosevic och Leif Strååth medverkat i styrelsearbetet. Leif Strååth övergick till en post som ordinarie ledamot då Lasse Dannehag slutade på egen begäran vintern 2012.

18 styrelsemöten har genomförts under 2012 och 2013. Samt ett antal möten utöver detta, bland annat i samband med upphandling av fönsterbyte och entrépartier.

**Bostadsrättsföreningen Talleken**

Brf Talleken bildades 2004, i mars 2010 köptes fastigheten från den privata hyresvärden Pressens Pensionskassa. Huset byggdes 1958 och består av 68 lägenheter, varav de flesta två rum och kök. I dagsläget består bostadsrättsföreningen Talleken av 58 bostadsrätter och 10 hyresrätter.

**Ekonomi**

Styrelsen har under året arbetat hårt för att få en ekonomi i god balans och åtgärda det underskott som bostadsrättsföreningen gått med. Kostnader har setts över, avtal omförhandlats och små som stora utgifter nagelfarits. De nya värmeväxlare för ventilationen som tidigare installerats har därtill gett en del energibesparingar, även om systemet behöver trimmas in ytterligare för att ge maximal effekt.

För 2012 konstaterades ett underskott med rörelseresultatet vilket främst uppkommit genom ökade driftskostnader: Ökade värmekostnader till följd av den tidigare och kallare vintern, samt ökade kommunala VA-avgifter.

Den långsiktiga budget och planering för fastighetens utgifter som tagits fram inför ombildningen visade sig dessutom vara för lågt ställt för att täcka de löpande kostnaderna. Detta ledde fram till att styrelsen tvingades fatta beslut om höjda avgifter för bostadsrättsinnehavarna. Höjningen på 11 procent genomfördes under andra kvartalet 2013.

Arbetet med en god kontroll på ekonomin har nu lett fram till en balanserad ekonomi och att föreningen inte längre tyngs av ett underskott.

Under året har 4,0 miljoner kronor av Brf Tallekens lån betalats av, vilket sänkt föreningens årliga räntekostnad med cirka 120 000 kronor. Lånesumman gäller fastighetsköpet från Pressens Pensionskassa vid ombildningen av hyreshuset. Därutöver har styrelsen förhandlat ner den rörliga räntan med 30 punkter, vilket innebär en minskning av årliga räntekostnaden med cirka 56 400 kronor.

Större investeringar under verksamhetsåret samt delar av nästkommande verksamhetsår (planerat inom 2013) har varit fasadtvätt, byte av entrépartier samt fönsterbyte.

**Parkeringsplatser**

Brf Talleken har sex ordinarie parkeringsplatser utomhus på mark som nyligen köpts av Nacka kommun och hyrts ut under året, samt sex garageplatser inomhus. En extra parkeringsplats intill husfasaden utanför nedre entrén har funnits på prov, vilket utvärderas i slutet av verksamhetsåret. Platserna till parkeringsplatserna utomhus lottades ut bland boende under årsstämman 2012.

Föreningen undersöker möjligheten att friköpa mark av Nacka kommun för att kunna erbjuda parkeringsplatser framför entrén och minska den omfattande trafiken i området.

**Händelser under 2012-2013**

**Upphandling av städtjänst**

Under början av verksamhetsåret upphandlades trappstädning för fastigheten. Ytterligare ett antal offerter från städfirmor begärdes in och granskades i samband med detta. Syftet var att få en bra kvalitet samt pressa kostnaden för detta något, vilket vi också anser att vi lyckats med. Anledningen till bytet till en ny städfirma beror även på att den städtjänst föreningen tidigare hade via ett byggföretag upphörde.

**Avtal för snöröjning**

Avtal för snöröjning med VM-tak har träffats under året, med vilka Brf Talleken har ett löpande tillsynsavtal. Det innebär att takföretaget har ansvar för att taket hålls säkert i fråga om snömängd samt risk för nedfallande istappar.

**Avtal för teknikförvaltning**

Under året har Teknikförvaltning haft ansvar för åtgärder i fastigheten och att hantera felanmälningar från boende, samt att ta hand om de åtgärder som våra hyresgäster efterfrågat i sina lägenheter.

**Nytt cykelrum på nedre entréplan**

Skräp sedan stambytet och annat skrymmande har under året städats ut ur det inre gemensamma rummet på nedre entréplan, vilket utfördes främst av boende under höstens städdag. Rummet gjordes därefter om till cykelförvaring och grovsoprum, dit samtliga boendes entrénycklar passar. Det befintliga cykelrummet på övre entréplan har städats ur och rensats på kvarglömda cyklar.

**Barnvagnsrum på nedre entréplan**

Rummet precis innanför nedre entréns port har gjorts om till barnvagnsrum dit samtliga boende med behov av denna förvaring har kvitterat ut nycklar.

**Inredning och uthyrning av gästrum**

Gästrummet innanför tvättstugan på nedre entréplan har inretts och kunnat hyras ut med start hösten 2012. Vi har haft en god tillströmning av bokningar av rummet, som har enklare övernattningsmöjlighet i ungefär samma standard som ett enklare vandrarhem.

Nyckelutlämning, inköp av städmaterial och övrigt som berör uthyrningen har ordnats för boendes räkning. Ordningsregler har tagits fram och bifogats vid gästrummet, på husets båda anslagstavlor och via hemsidan brftalleken.se.

**Blivande verkstadsrum på nedre entréplan**

Hyresavtalet med den lokalhyresgäst som löpte sedan Pressens Pensionskassa ägde fastigheten har gått ut under verksamhetsåret och då inte förnyats. Rummet ska framöver göras om till verkstadsrum samt träningsrum för boende i fastigheten. En del träningsutrustning samt verkstadsmaterial finns sedan tidigare införskaffat för föreningens räkning.

Ett mindre rum här används även delvis till förvaring av styrelsens material, delvis som uthyrt till en bostadsrättsinnehavare i behov av ett mer ljudisolerat utrymme för övning på trummor.

**Utemiljö och blomlådor**

Under verksamhetsåret har investerats i spaljéer, blomlådor, plantering av en häck samt två cykelställ utanför husets entréer.

**Markskötselavtal med Nacka kommun samt skötselfrågan generellt**

Ett avtal om skötsel av naturmarken utanför nedre entrén (framför parkeringsplatserna på båda sidor) har träffats med Nacka kommun, vilket innebär att Brf Talleken får hålla efter sly och annan växtlighet i detta område. Marken är annars av typen naturmark, som kommunen inte åtgärdar mer än två gånger om året.

Styrelsen har vid ett flertal tillfällen varit i kontakt med ansvariga i Nacka kommun gällande den undermåliga städningen i närområdet, samt om skötsel av trädgårds- och naturmark som inte skötts som förväntat. Bland annat har möte och visning av området arrangerats med berörda kommunanställda, som utlovat bättring.

Återkommande problem med råttor, främst vid nedre entrén, har påtalats till de ansvariga vilket lett till att kommunen lagt ut råttgift i omgivningen. Fågelmatningen nedanför fastigheten har efter krav från kommunen av skadedjurshänseende fått upphöra, information om detta har satts upp samt fågelmatare tagits ner.

**Städdag höst**

En städdag har genomförts under oktober, med fokus på städning av utemiljön samt rensning av de rum på nedre entréplan som därefter gjorts om till cykelrum, barnvagnsrum samt blivande verkstadsrum. Mängder av skräp och sly kördes till soptippen. Såväl cykelrum som blivande verkstadsrum gjordes klara för användning under dagen.

Städdagen avslutades med korvgrillning och fika med trevliga grannar som jobbat hårt för att ställa i ordning i vår fastighet med närområde.

**Fasadtvätt**

Den hårt ansatta norra fasaden på fastigheten har tvättats ren från mögel och alger med en miljövänlig metod som inte sprider kemikalier i naturen. Uppdraget utfördes under i slutet av november av Ekofasad.

**Nyckelkvittering**

Styrelsen har arbetat för att av säkerhetsskäl få ordning på de nycklar som lämnats ut under stambyte och dylikt. För att få god kontroll över var nycklarna håller hus har nyckelkvittenser tagits fram och undertecknats av dem som är berättigade att ha nycklar, till exempel tekniknycklar. De som inte längre har behov av nycklar, som tidigare styrelsemedlemmar, har återlämnat dessa.

**Olovlig andrahandsuthyrning**

Styrelsen har fått ägna en hel del tid åt två fall av olovlig andrahandsuthyrning som uppdagats. Efter flera uppmaningar att ansöka om tillstånd för dessa tvingades styrelsen anlita advokat via Fastighetsägarna som drivit ärendet juridiskt. Fler fall har även uppdagats där bostadsrättsinnehavaren dock slutligen lämnat in ansökan om andrahandsuthyrning.

Fall där olovlig andrahandsuthyrning riskerar fortsätta ligger för tillfället hos Fastighetsägarnas jurist för kontroll. Detta arbete har krävt både styrelsens tid och bostadsrättsföreningens pengar. Vi vill därför återigen påtala att all uthyrning i andra hand ska godkännas av styrelsen. Boende i fastigheten måste kunna känna sig trygga i att veta vilka personer som mer stadigvarande befinner sig i huset, framförallt om brand eller andra tillbud inträffar.

**Brandvarnare och brandsläckare**

Samtliga hyresgäster har fått nya brandvarnare installerade, samt att detta även installerats i gästrummet. Brandsläckare har placerats i tvättstugan.

**Hemsidan brftalleken.se**

En ny hemsida har tagits fram och en ny serverplats för denna införskaffats. Hemsidan är under konstruktion och fylls successivt på med information om fastigheten och bostadsrättsföreningen Talleken.

**Renovering i bostadsrätter**

Under året har bostadsrättsföreningen haft problem med att boende renoverat i sina lägenheter utan att anmäla detta till styrelsen i sedvanlig ordning. Anledningen till att ombyggnad och renovering ska anmälas till styrelsen är främst av säkerhetsskäl för övriga boende, men även för vetskap om tidsperioder då möjliga störningar kan förekomma i fastigheten. För mer omfattande ombyggnader som kräver bygglov eller bygganmälning till kommunen och som alltså innefattas av bostadsrättslagens bestämmelser krävs ett mer formellt förfarande där boende ansöker om tillstånd för ombyggnaden av styrelsen i god tid innan planerad åtgärd.

Därutöver har byggsopor återkommande lagts i grovsoprummet samt i övre entrén vilket föreningen och därmed samtliga boende i huset fått bekosta bortfraktande av. Detta skräp utgör dessutom en brandrisk och en fara för liv när entréerna delvis blockeras. Styrelsen har diskuterat en rad alternativ för att komma till rätta med dessa problem.

**Läckande tak i förrådsgång**

Taket läcker i förrådsgången på våning -1, ett återkommande problem som fanns redan under tiden Pressens Pensionskassa ägde fastigheten. Läckan härrör från kommunal mark och beror troligen på någon form av problem från parkeringen utanför övre entréplan. Styrelsen har kontaktat Nacka kommun som ska utreda problemet och återkomma med förslag till åtgärd.

**Tätning skorsten**

Det har regnat och snöat in i den skorsten som var i bruk när värmepanna stod för husets uppvärmning. Styrelsen har ombesörjt att denna tätats.

**Ordningsregler för fastigheten**

Under verksamhetsåret har ordnings- och trivselregler för fastigheten tagits fram, vilka så småningom kommer att publiceras på föreningens hemsida brftalleken.se.

**Arbetsgrupper**

Under årsstämman 2012 beslutade deltagande boende att arbetsgrupper ska tillsättas där samtliga bostadsrättsinnehavare ska medverka. Svårigheter att få in anmälningar från samtliga brf-innehavare har dock gett en kraftig försening av denna gruppindelning. Arbetsgrupper har sedermera tillsatts där de boende som anmält intresse ingår, ingen tvingande indelning har skett.

**Byte av entrépartierna**

Styrelsen har begärt in en rad offerter från företag som erbjuder byte av entrépartier samt låssystem och elektronisk dörröppning. Efter granskning av alternativen och möten med aktuella företag har styrelsen beslutat om och beställt byte av entrépartierna, inkluderat ett nytt låssystem med bricka samt ip-telefoni för att underlätta för boende och komma bort från de krånglande kodlåsen.

Övre entrén byts ut till partier med ek, medan nedre entrén fortsatt ska vara av aluminium. Detta för att sakkunniga rekommenderat mer hållbart material där cyklar, sopkärl och övrigt passerar.

Beslutades även att nedré entredörren ska förses med elektronisk öppning för att underlätta inpassering för funktionshindrade samt med cykel, barnvagn eller liknande.

**Fönsterbyte**

Enligt den underhållsplan som togs fram i samband med ombildningen ska byte av fönster och balkongdörrar ske under 2013. Styrelsen har av den anledningen begärt in ett större antal offerter från företag som arbetar med byte eller renovering av fönster. Fyra offerter gällande renovering av befintliga fönster samt sju gällande byte av fönster har granskats tillsammans med en av styrelsen anlitad oberoende byggkonsult.

Då renovering av befintliga fönster innebar alltför stort risktagande i fråga om långsiktig hållbarhet samt kostnader som kan uppstå under renoveringens gång, inga företag som arbetar med detta kunde ge en slutgiltig kostnad utan levererade en lång rad osäkra poster, beslutade styrelsen att istället byta fönster och balkongdörrar.

De offerter som lämnats har tyvärr varit svåra att jämföra och beräkna vilket gett en avsevärd mertid i arbetet. Möten med samtliga fönsterleverantörer av intresse har genomförts med ingående frågor om allt från val av material till säkerhet för de boende och företagens egna anställda.

Ett omfattande arbete för att väga för- och nackdelar med de olika metoderna och fönsterleverantörernas erbjudanden mot varandra har nu lett fram till att två alternativ återstår. Ett provmontage av den ena fönsterbytesmetoden kommer att ske och visas upp för boende i fastigheten, därefter fattar styrelsen beslut om fönsterbytet. Målsättningen är att detta ska genomföras efter sommaren 2013.