

# VERKSAMHETSBERÄTTELSE HSB BRF SEGLAREN I GÖTEBORG

För räkenskapsåret 2018-07-01 till 2019-06-30

## Styrelsens arbete

Styrelsens arbete styrs av föreningens stadgar och de lagar som styr arbetet i en ekonomisk förening. Styrelsemötet är forum för beslut.

Styrelsen arbetar aktivt för att effektivt kunna verka för Brf Seglarens mål att vara ett attraktivt område med god standard samt trivsamt och tryggt boende.

Styrelsens strävan har varit att vara väl förtrogen med marknadens möjligheter gällande de tjänster vi behöver. Det innebär ett strikt arbete med anbudsfrågan, anbud, avtal, förhandlingar, leverans och kvalitetssäkring av leverans av avtalad tjänst.

## Förvaltning

Under verksamhetsåret har föreningen köpt administrativ och teknisk förvaltning av HSB. Dessa tjänster är dels administrativa som t ex bokföring samt annan löpande administration och dels fastighetsskötsel.

Föreningen har haft ett avtal med HSB om en förvaltare fram till april 2019. Styrelsen var mycket nöjd med denne förvaltaren. Då han startat egen verksamhet har föreningen därför avtal med Agera Fastigheter.

Förvaltaren skall arbeta för föreningen cirka tre dagar i veckan. Förvaltaren handhar upphandling av tjänster och entreprenörer för Brf Seglarens räkning och arbetar för att säkerställa kvaliteten i leveranser av entreprenörernas tjänster. Förvaltaren medverkar på byggmöten, avstämningsmöten, tar hand om olika ärenden på uppdrag av styrelsen och rapporterar på styrelsemöten.

Föreningen har avtal med följande leverantörer

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
Ekonomisk förvaltning	HSB
Teknisk förvaltning	HSB
Förvaltare	Agera Fastigheter
Serviceavtal, hiss	Vinga Hiss
Fiber -TV & Bredband	Telia
Serviceavtal, lås	Västsvenska Låsmontage
Serviceavtal, brandlarm	Stanley (fd Niscayah)
Garageportar	Teckentrup center
Fågelsanering	Anticimex
Parkering	Controlla
Jouravtal	Låsinväst
Elavtal	Luleå Energi
Fastighetsförsäkring	Länsförsäkringar
Social service	HSB NABO
Brandskydd	Anticimex

Tömning av oljeskiljare	Cleanpipe
Spolning av dagvattenbrunnar	Cleanpipe
Energiavtal	HSB Göteborg
Underhållsplan Online	HSB Göteborg
Entremattor	Berendsen

## **Medlemsservice**

Fastighetsexpeditionen är öppen måndag och torsdag 13-14 för medlemmar som vill nå fastighetsskötaren.

Felanmälan kan göras dygnet runt på [www.hsb.se/goteborg/felanmalan](http://www.hsb.se/goteborg/felanmalan)

Styrelsen har sin expedition på Seglaregatan 23 och delar nu lokaler med fastighetsexpeditionen. Styrelsen har arbetat aktivt för att förmedla information och svara på frågor till föreningens medlemmar.

Det finns alltid möjlighet att nå styrelsen via e-mail, [seglaregatan@gmail.com](mailto:seglaregatan@gmail.com), samt på expeditionstiden, måndagar udda veckor kl 18.00-18.30.

- Seglarinfo har anslagits i alla uppgångar varje månad utom juli.
- Informationsbrev har delats ut till medlemmar vid behov t.ex. åtgärder och reparationer som berör medlemmarna personligen.
- Medlemsmöten har hållits.
- Hemsidan hålls uppdaterad.

Informationstavla finns utanför Seglaregatan 10, där medlemmarna kan sätta upp allmän information.

Styrelsen har inför välkomstmöten för nya medlemmar. Detta sker tre gånger per år.

## **Energigruppen**

Bildades i november 2017. Den består av ett varierande antal medlemmar. Under verksamhetsåret har gruppen givit råd till styrelsen i bl.a följande beslut: Tilläggsisolering av tak, laddstationer, IMD och FX-system. I framtiden stödjer energigruppen styrelsen i FX-system, solceller och värmesystem mm. Styrelsen tackar energigruppen för gott stöd och goda råd.

## **Studie- och fritidsverksamhet**

Fritidsgruppens quiz var mycket uppskattat hösten 2018.

Gruppen har även anordnat trevliga föredrag. Styrelsen tackar för engagemanget.

Föreningen behöver fler medlemmar som vill engagera sig i studie- och fritidsverksamheten.

## **Styrelsearbetet**

Styrelsen ser gärna att engagerade medlemmar vill delta i styrelsearbetet. Styrelsens motto är ”Kom glad, ha kul och gå stolt”. Styrelsen träffas på 12-15 styrelsesammanträden per år.

<b>Planerat underhåll / energiarbete</b>	<b>År</b>	<b>Kommentar</b>
Akuta fönsterbyten	2017-2019	Skär löpande
Asfaltering från förskolan – förbi SG 16-28 och till motionslokalen SG10.	2018	Klart
Installation av fiber, bredband, tv, IP-telefoni från Telia	2018	Klart
Installation av digitalt boknings-system tvättstugor	2018-2019	Klart
Ny entreprenör övervakar styrning av värme från oktober	2018	Klart
Energikartläggning kommer att ske september/oktober	2018	Klart
Renovering dvs relining av utgående horisontella (i golv) stammar	2018-2019	SG 4,10 och 17-21 klart. SG 16-28 pågår. SG 35 vintern -19
Reparation av betongytor loftgångar SG 4, 10, 17-21	2018-2019	SG 4, 10, 35 klart. SG 17-21 pågår hösten 2019
Rabatter SG 16-28 uppsnyggning	2018	Klart
Ytterbelysningar på gator planeras som del i säkerhetsarbetet.	2018	Energisnåla LEDlampor. Klart
Isolering av alla tak + 30cm = 45 cm totalt	2018	Klart
Laddstolpar 18 platser SG 10	2019	Klart
Byte av balkongdörrar SG 4, 10, 35	2019	Klart hösten 2019. Byte av 143 dörrar pågår
Betongskador olika platser	2019	Upphandling pågår. Planeras 2020
Cykelrensning	2018	Avslutad 2019
Solceller på taken	2020	Utredning startar 2020
Porttelefoner	2019	Hösten 2019 byts porttelefonen på SG 19. Test av nytt telefonbaserat system.
FX-ventilation för återvinning av värme.	2019	Förfrågningsunderlag omarbetas.
IMD – Individuell Mätning och Debitering av el	2019	Upphandling pågår

Motioner 2018	Styrelsens svar	Status
Motion nr 4 <b>Grind till lekplats SG17-19</b>	Stämman biföll motionen. En grind skall monteras för att förhindra att barn kan springa rakt ut på gatan.	Grind på plats
Motion nr 7 <b>Grillplats gaveln SG 28</b>	Stämman biföll motionen. Uppfräschning av fin utsiktspunkt skall utföras.	Ny grill och nya bord på plats. Uppfräschning pågår
Motion nr 8 <b>Solceller på våra tak</b>	Stämman biföll motionen att undersöka solceller på taken. Energikartläggningen visar ev lönsamhet. Just nu är det för många pågående arbeten inom energi och reparation.	Stadsbidrag minskade pga statens budget. Utredning planeras 2020
Motion nr 9 <b>Renovering av bastu</b>	Stämman biföll motionen. Själva bastun renoverades våren 2019. Duschutrymmet ingick i stamrenoveringen.	Klart september 2019

## Utvärdering av styrelsens arbete och följsamhet till HSB "Koden".

Enligt tidigare Årsstämmobeslut och Arbetsordningen ska styrelsen utvärdera om styrelsen följt HSB-koden och hur styrelsearbetet har fungerat.

### Styrelsens rapport:

Styrelsen har följt koden mycket väl. Någon gång har kallelse och protokoll blivit lite försenade. Styrelsen har frångått koden när det gäller upphandlingen av loftgångarna. Istället valde styrelsen att göra den via Partnering.

När det gäller övriga upphandlingar har styrelsen i enstaka fall nöjt sig med två offerter vid belopp över 100.000:-. Detta kan bero på att beloppet är strax över gränsen. I något fall har bara två offerter inkommit.

Ett specialfall: Det var tänkt att SG 35 skulle få utgående stammarna renoverade i september till november. Sedan skulle SG 16-28 få avloppsrenoveringen i december till februari. Styrelsen insåg att det skulle bli oerhört besvärligt för medlemmarna på SG 16-28 att gå ut till sanitetsvagnarna under den kallaste perioden med isgata, snö och kyla. Därför fattades beslut om att göra tvärt om. Detta innebar att det blev för kort om tid att göra en sedvanlig upphandling av pelletstoiletter, vatten- och avloppsindragning i portarna. Styrelsen bröt därför mot att ta in tre offerter, trots att kostnaden överstigit 100.000 kr. Styrelsen anser att detta avsteg från rutinerna var synnerligen välmotiverat.

När det gäller styrelsens sammansättning avseende kön kan kodens regler ifrågasättas. Det har varit för få kvinnor i styrelsen; två av åtta = 25%. Detta har nuvarande valberedning tagit i beaktande. Styrelsen hoppas att framtida valberedningar kan öka jämlikheten ytterligare.

Styrelsearbetet har, trots stor arbetsbörda, fungerat mycket bra. Ledamöterna har haft en bra rollfördelning, fattat goda beslut och mestadels bordlagt ärenden, när vidare utredning behövs.

Styrelsens mål för arbetsåret har till största delen uppfyllts. De flesta resterande mål har påbörjats under året.

Styrelsen utvärderar sitt arbete regelbundet och följer även upp sitt arbete genom en beslutsloggare vilken uppdateras månatligen. Detta medför att beslut och ansvar ej "glöms bort". Beslutsloggaren är uppdaterad och godkänns på styrelsemöten.

Även tydlighet gentemot medlemmarna har blivit bättre genom ökad och snabbare information. Seglarinfo och hemsidan uppdateras månatligen (ej juli). Information om kommande/ pågående reparationer sätts regelbundet upp i respektive port.

Styrelsen anser att samarbetet med förvaltaren är mycket fruktbart och att samarbetet effektiviserar styrelsens beslutsförmåga.

Styrelsen har infört välkomstmöten för nya medlemmar. Detta sker tre gånger per år.

---

## Styrelsens mål och verksamhetsplan 2018/2019

Datum för uppdatering: 190823

### Styrelsens arbete

Utfört = U

#### Mål

Pågående = P

Ansvarstagande, engagerat och kommunikativt deltagande i styrelsearbetet. Ledamöterna ansvarar för att vara väl pålästa inför varje styrelsemöte. Vi arbetar för att mötena hålls i en trevlig anda där alla kommer till tals och var och en får tala till punkt. Ansvar delas ut för alla aktiviteter och vi har en strukturerad uppföljning av våra beslut och aktiviteter. Alla bidrar efter sin förmåga och det ska kännas självklart att omfördela ansvar om det skulle behövas.

#### Aktiviteter 2018/2019

- Gå igenom HSB-koden. Genom att följa koden säkerställer vi att föreningen styrs på ett effektivt sätt och att arbetet sker strukturerat. U
- Ta fram och fastställa en arbetsordning för styrelsen. U
- Dokumentera arbetsfördelningen inom styrelsen. U
- Kvalitetssäkra att beslut verkställs bl.a genom beslutsloggaren. Den ska uppdateras inför varje styrelsesammanträde och ska godkännas under sammanträdet. U
- Fastställa mål och verksamhetsplan för Seglaren. U

### Ett tryggt och säkert boende för bostadsrättsinnehavare och hyresgäster

#### Mål

Detta skapar vi genom kontinuerlig översyn av fastigheternas skalskydd. Vi ser till att belysningen på våra gårdar skapar trygghet för boende kvällstid och vi vidtar omedelbart åtgärder vid skadegörelse. Vi bedriver ett systematiskt brandskyddsarbete.

#### Aktiviteter 2018/2019

- Inventering av taggar vid överlåtelse. P
- Införande av el- och vvs- besiktningar vid överlåtelse. P
- Byte av utvändiga belysning med led-lampor för större ljussektorer. U
- Undersöka förtätning av lyktstolpar. U
- Kontinuerlig information till medlemmar om att hålla dörrar stängda och att inte öppna för främlingar. U

### Ett attraktivt boende och en trevlig närmiljö

Vi skapar attraktiva utomhusmiljöer och underhåller föreningens gemensamma utrymmen. Vi tar till vara på digitaliseringens möjligheter för att skapa nya tjänster för medlemmarna.

#### Aktiviteter 2018/2019

- Införa fiber för bredband, tv och telefoni. U
- Undersöka möjlighet för digitalt bokningssystem för tvättstugor. U
- Undersöka möjligheter till digitala informationstavlor i entréerna. U
- Stängning av sopnedkasterna i höghuset. U

## Delaktiga och engagerade medlemmar

Detta skapar vi genom tydlig information om pågående projekt. Vi har regelbundet informationsmöten och debatt för att gemensamt definiera ägardirektiven för föreningen. Vi ser till att skapa förutsättningar för samvaro för föreningens medlemmar.

### Aktiviteter 2018/2019

- Seglarinfo varje månad utom juli. U
- Informationsträffar på vår och höst. U
- Ordna grillkväll i juni.
- Hålla informationsmöten för nya medlemmar 2-4 gånger under året. U
- Övriga aktiviteter som pubaftnar, quiz och föredrag. U

## Miljö

### Mål

Minska föreningens miljö- och klimatpåverkan Detta gör vi genom ett aktivt arbete med avfalls- och energibesparande åtgärder – både för miljön och för vår ekonomi.

### Aktiviteter 2018/2019

- Regelbunden information om sopsortering till medlemmarna. U
- Uppdatera miljöstatistik för föreningen. U
- Energikartläggning och översyn av värmesystem. U
- Undersöka möjligheter för laddstolpar i garagen. U
- Undersöka möjlighet till individuell vattenavläsning.
- Undersöka byte till led-lampor i alla gemensamma utrymmen. U
- Installera laddstationer i garaget SG 10 U
- Undersöka IMD, Individuell Mätning och Debitering av el. P

## Fastigheter och ekonomi

### Mål

Ekonomi i balans Vi eftersträva ekonomisk balans utan att göra avkall på kvalitet och service. Vi utgår från identifierat och prioriterat underhåll i budgetarbetet. Vår underhållsplan är dynamisk och, så långt det är möjligt, självfinansierad. Vi använder oss av partnering med entreprenörer där det kan fungera och arbetar alltid med att hitta smarta lösningar och samkörning av projekt.

### Aktiviteter 2018/2019 Fastigheterna

- Uppdatering av underhållsplanen. Strategin är att skapa en ekonomi som håller i 30 P  
år. Ett långsiktigt ekonomiskt fastighetsvärde. Detta gör vi genom att förvalta och underhålla bostadsrättsföreningens fastigheter och tomtmark på ett långsiktigt och ansvarsfullt sätt. Vi skapar även ekonomisk trygghet långsiktigt.
- Renovering av loftgångar. P
- Tätning/isolering av fönster där det går. P
- Byte av fönster (vid behov). P
- Byte av resterande ca 145 balkongdörrar. P
- Utredda FX-ventilation för att spara energi. P
- Relining av alla utgående (horisontella) stammar. P

- Undersökning av de vertikala stammarnas kondition.

### **Aktiviteter 2018/2019 Ekonomi**

- God kontroll över samtliga avtal. Detta får vi genom kontinuerlig översyn av våra avtal. Därmed kan vi optimera avtalskostnaderna. **U**
- Förhandla avtal om lokalhyror. **P**
- Revidering av HSB tekniska avtal. **U**
- Revidering av HSB förvaltaravtal. **U**
- Revidering av HSB ekonomiska avtal. **U**

### **God lagefterlevnad**

Föreningen ska följa lagar och förordningar. Detta säkerställer vi genom att skapa skriftliga rutiner och instruktioner för styrelse och förvaltning.



## Förbrukningsstatistik

För beräkningar har följande ytor använts

BOA Bostadsarea 26.566 m<sup>2</sup> - LOA Lokalarea 6.900 m<sup>2</sup> - Total area 33.466 m<sup>2</sup>

### El, värme och vatten i watt och liter

År	2018	2017	2016	2015	Förändring % 4 år
Värme (MWh)	3 666	4 021	4 313	4 057	-9,64%
Förbrukning (kWh/m <sup>2</sup> , BOA+LOA)	109	120	129	121	-9,92%
Varmvatten (m <sup>3</sup> )	10 858	15 552	20 898	15 661	-30,67%
Varmvattenförbrukning (liter/m <sup>2</sup> , BOA)	409	585	787	590	-30,68%
Kallvatten (m <sup>3</sup> )	22 628	27 562	32 736	28 923	-21,76%
Kallvattenförbrukning (liter/m <sup>2</sup> , BOA)	852	1 037	1 232	1 089	-21,76%
Fastighets-el (MWh)	532	568	573	570	-6,67%
Elförbrukning (kWh/m <sup>2</sup> , BOA+LOA)	16	17	17	17	-5,88%

### Sopor och återvinning

Sophämtning & återvinning (tkr)	517	512	490	533	-3,00%
Sophämtning & återvinning (kr/m <sup>2</sup> , BOA)	19	19	18	20	-5,00%

### Sopor och återvinning, detaljer

Period	2018 ton	2017 ton	2016 ton	2015 ton	Förändring % 4 år
Tidningar	20,1	20,2	19,2	22,5	-10,67%
Glasförpackningar	27,3	21,8	12,9	11,8	131,36%
Pappersförpackningar	9,3	9,4	8,9	4,9	89,80%
Wellpapp	11,3	9,1	5,6	5,1	121,57%
Hård och mjukplast	7,4	5,2	4,1	3,6	105,56%
Avfall till sortering	9,9	9,6	4	4,3	130,23%
Avfall till sortering med gips	Redovisas ej	1,7	1,7	0	
Metallförpackning	1	1	1	0,99	1,01%
Restavfall	62	69	83	97	-36,08%
Matavfall *	13,5	12	2,8	0	382,14%
<b>Summa avfall (ton)</b>	<b>161,8</b>	<b>159</b>	<b>143,2</b>	<b>150,19</b>	<b>7,73%</b>

\* Separation av matavfall infördes september 2016, referenstal 2016

Avfallsmängden har ökat 7,7% på 3 år. Restavfallet har minskat 36% pga. separation matavfall och ökad sortering. Restavfallet har högst kostnad / kg.

Det är negativt att det totala avfallet ökat men mycket positivt att sorteringen fungerar bättre!