

MALMÖ NYA EGNAHEMSFÖRENING

Engelska husen 🍀 *Västra Sorgenfri*

Verksamhetsberättelse 2021

Året 2021 började ur styrelsesynpunkt inte helt i dur. Det var covidrestriktioner och den dåvarande styrelsen reducerades påtagligt i arbetskapacitet när flera medlemmar på grund av sjukdom eller privata angelägenheter tyvärr inte kunde delta aktivt i arbetet. Med en halv styrelse som sköter styrelsearbetet på fritiden, hinner man inte med allt så snabbt som vore önskvärt. Först vid det uppskjutna årsmötet 7/10 2021 fick vi med den nuvarande styrelsen möjlighet att vara fler som aktivt kunnat delta i styrelsearbetet .

Allt eftersom covidrestriktionerna lättade kunde vi återgå till fysiska möten och även husvärdsträff kunde genomföras, något som vi innan dess försökt ersätta med fler informationsbrev.

Några underhållsåtgärder fick ställas in tillfälligt eller modifieras p g a restriktionerna. Det gällde till exempel löpande underhållsmålning av fönster, där tillträde till lägenheterna krävs vid ett moment. I samråd med firman bedömde vi det som olämpligt och de har därför i stället målat alla våra portar och källarfönster.

Trots dåliga odds har mycket arbete trots allt kunnat genomföras. Den sista delen av dräneringen av Björken 6 blev klar under tidig vår 2021. Tekniskt sett fungerade allt enligt planerna. Dräneringen av fastigheten är förbättrad och återställning av utemiljön innebar både en renovering och långsiktig förbättring. Som vi tidigare rapporterat blev kostnaden för återställning av radhustrapporna och trädgårdarna klart högre än budgeterat. Styrelsen gjorde en felbedömning av ekonomin som bara delvis kunnat förutses, men kunde då ha budgeterats annorlunda.

Alla miljöstationer och avtalen till dessa har gått igenom. Likaså fick Björken 6 i samband med dräneringen en ny miljöstation byggd och placerad nära Sorgenfrivägen i stället för som tidigare mitt i trädgården.

Under hösten kunde fler arbeta med vårt kvalitetssäkringsarbete gällande medlemmars renovering och ombyggnad. Allt detta finns nu att ta del av på vår hemsida.

Många undrar varför vi måste ha både "hängslen och livrem" i form av såväl KA (kontrollansvarig) som besiktningsperson. Detta beror på att KA endast tillser Stadsbyggnadskontorets krav, medan en besiktningsperson tillser föreningens byggnadstekniska krav, med hänsyn till våra äldre fastigheter och alla föreningsgemensamma installationer. Krav som inte alltid stämmer överens. Vid felaktigheter som uppdagas efter arbete som KA-godkänt faller det på föreningen att åtgärda praktiskt och även att ansvara för ekonomiskt. D v s alla i föreningen får betala, om vi inte tillför en besiktningsfunktion. Under 2021 har vi arbetat med ärenden med fastighetsskada, vattenskada och felaktig inkoppling till den gemensamma fjärrvärmens. Något som förhoppningsvis inte skett om besiktningsfunktionen varit på plats när projekten startade. Dessa ärenden har tagit mycket tid och energi i anspråk både för medlemmar och styrelse.

Under 2021 har det varit många överlåtelse, hela 20 lägenheter, att jämföra med året innan då det var 12 stycken och 2019 endast 7 överlåtelse. Vid regelbundna möten med Hagtorn, vår fastighetsskötare, har vi diskuterat avtalet och arbetat för att få till ett tydligare samarbete. De har haft en del tilläggsuppdrag som att täta vindsfönster som läckt, bytt ut dåligt fungerande portstängare, säkrat golvbrunnar från möjlig råttpassage, administrerat åtgärder för brandsäkerhet i några lägenheter, samtidigt som luktproblem p g a otäthet mellan lägenheter åtgärdats.

Vi har haft flera möten med vår fjärrvärmeansvarige i föreningen, Åke Nilsson på Energikonsulterna, som har uppdaterat status på våra fjärrvärmeanläggningar och i samarbete med Komplet VVS genomfört en del underhållsarbete.

Vårt avtal avseende häckklippning gick ut 2020. En ny firma har upphandlats 2021, Sydkustens Trädvård. Styrelsen tackar för att vi fick hjälp vid upphandlingen av två kunniga medlemmar. Ekonomiskt har vi kunnat reducera kostnaden till nästan hälften jämfört med tidigare avtal. Det innebär att vi inom tidigare kostnad även kan få hjälp att sköta annan beskärning av träd och buskar på våra gårdar vid behov.

Vi har också fått hjälp och råd av juristkunnig medlem i ett par komplicerade medlemsärenden, liksom av några ekonomikunniga medlemmar inför diskussioner med Riksbyggens ekonomiavdelning. Föreningens ekonomi har bedömts som god, så någon avgiftshöjning för 2022 har inte behövts.

Sedvanlig brandskyddskontroll genomfördes i slutet av året och vi har påbörjat en diskussion om fortsatt förbättring av fastigheternas brandskydd på sikt. Även där har vi involverat expertis boende i föreningen.

Gestaltningsgruppen, med medlemmar huvudsakligen utanför styrelsen, har träffats regelbundet. De arbetar med att inventera och dokumentera vår ute- och innemiljö och bygger upp en kunskapsbank med lämpliga material, som vi fortsättningsvis kan använda vid renoveringar/underhåll. Till exempel färgval, lämplig ytterbelysning, modell av cykelställ, växtval i trädgårdar mm.

Styrelsen, som har ett stort arbete med många och ibland komplicerade ärenden, uppskattar verkligen att få hjälp av medlemmar med specialistkunskap i olika avgränsade projekt som dessa!

Vi önskar alla en trevlig sommar!

Elisabeth Hallström

Ordförande

MNE