

Hej alla BRF-medlemmar i Lindvallen Hills,

Så här i årets början vill vi i styrelsen för Bostadsrättsförening Lindvallen Hills genom detta brev berätta om vad vi har arbetat med under hösten och vintern och vad som är på gång den närmsta tiden.

Vid styrelsens konstituerande möte i juli i år delade vi upp ansvarsområdena mellan oss för att försöka skapa en jämn arbetsmängd i styrelsen. I samband med årsmötet valdes två nya ledamöter in och två avgick. Därefter har också styrelsens kassör/ekonomiansvarig lämnat pga försäljning av sin bostadsrätt. Vi har en ny ekonomiansvarig som ännu inte är ordinarie styrelseledamot eftersom en sådan måste väljas i samband med en stämma. På grund av detta kan en extrastämma komma att utlysas innan ordinarie stämma i juni 2024, kallelse skickas i så fall ut i god tid enligt stadgarna.

Hösten har präglats av ett högt engagemang i styrelsen och bra deltagande på våra möten, som genomförts med ungefär en månads mellanrum. Vi vill också tacka för medlemmarnas engagemang och vilja att komma med idéer och lösningsförslag på specifika utmaningar. Vi är övertygade om att vi tillsammans med er kommer skapa en fortsatt hållbart välmående bostadsrättsförening.

Nedan följer en sammanfattning över de olika ansvarsområdena.

Föreningens ekonomiska status

På grund av ökade räntekostnader i samband med förfallna lån strax innan årsskiftet 2023/2024 fattade styrelsen beslut om en avgiftshöjning med 10% tidigare i vinter. Detta kommunicerades till alla medlemmar via ett mejlutskick den 10 december 2023. Lånen har en ny bindningstid på ett år, och ska således förhandlas om igen i slutet av detta år.

Föreningens ekonomiska situation bedöms i övrigt som stabil. Styrelsen har initierat arbetet med att skapa en underhållsplan och planera ekonomiskt för de åtgärderna som behövs framåt. Med detta nämnt samt med hänsyn tagen till löpande kostnadsökningar både avseende räntor och löpande kostnader, är det troligt att fler avgiftshöjningar kommer att beslutas framledes.

Besiktningar

Arbetet med att fortsätta dialogen med Borohus avseende de brister som upptäckts i samband med tidigare besiktningar och som vi fortfarande inte anser vara åtgärdade har fortsatt under året. Flera fel har åtgärdats under 2023, men det finns fortfarande ett fåtal respunkter kvar. Seth Sverinsson, Thomas Riis och Leif Hansen är utsedda i styrelsen att löpande ha dialogen med Borohus representanter. En utmaning i arbetet är att finna grundläggande dokumentation från byggnationstiden, eftersom huvudentreprenören efter en tid byggande gick i konkurs.

Processen fortsätter tills vi bedömer att vi har stängt möjliga åtgärder med entreprenören.

Drift Lift och Pool

Även säsongen 2023/2024 driftas rullbandet till Söderåsen av Skistar och inför denna säsong har vi även en fin pistad skidväg ända ner till nedre delen av Lindvallen Hills. Bandet går fortsatt endast åt ett håll, dvs uppåt mot Söderåsen. Hemåt skidar man vid sidan av genom skogen. Denna lösning fungerade bra förra säsongen och vi fortsätter därför på samma sätt hela denna säsong.

Styrelsen upplever att driften av poolen fungerade bra sommaren 2023. I samband med en översyn av området inför sommaren 2023 när ett utkast till underhållsplan togs fram av en fackmannamässigt utsedd person, upptäcktes sättningar runt poolområdet. Detta är inget som kan åtgärdas när det är

fullt med snö runt om, utan vi behöver se över detta igen under våren när området runt om tinat upp. Vi vet i dagsläget inte om åtgärder krävs redan innan öppning av poolen 2024.

Snöröjning

Avtal med U:s Gräv & Alltjänst AB avseende snöröjning fortsätter under denna säsong som dessutom startat med massor av snö. Styrelsens ledamot Henrik Arkåsen är kontaktperson mot entreprenören i detta fall.

Entreprenören snöröjer flera platser i området och har en prioriteringsordning att gå efter. De stora maskinerna som röjer större vägar är alltid ute först, och röjer också de större vägarna inom vårt område. Röjning mellan husen och parkeringar sker med mindre maskiner något senare på dagen, ofta efter att skidgäster börjat röra på sina bilar. Där bilar står parkerade kommer inte maskinerna åt.

Parkering och laddplatser

Styrelsen har med Per Wettergren och Thomas Riis i spetsen fortsatt undersöka möjligheten till laddplatser för elbil på våra parkeringar. Vi tackar alla medlemmar som tog sig tid att svara på enkäten under 2023, som påvisade ett stort intresse av att ha en laddplats vid varje lägenhet. Arbetet är dock komplext, eftersom det inte bara inbegriper möjliga laddplatser. Parkeringar måste ses över generellt, eftersom det i dagsläget inte finns fyra parkeringsplatser tillgängliga vid varje huskropp på området.

Vi vill påminna om att laddning av elbil från befintliga vägguttag i våra lägenheter är förbjudet. Vi vill också påminna om att uppställning av husvagnar och husbilar inte får ske på området. Dessa hänvisas till Skistars uppställningsplats på andra sidan vägen. Stadigvarande parkering av släpkärror är inte heller tillåtet på området.

Ventilation

Många av våra lägenheter har haft problem med ventilationen, av olika karaktär även under 2023. Vi har löpande åtgärdat de fel som upptäckts och har en pågående dialog med såväl Swegon och Lasse Köpman Ventilation avseende de felaktigheter som uppstått i aggregaten.

Lasse Köpman Ventilation är fortsatt vår leverantör avseende service av ventilationssystemet och därtill hörande utrustning.

Fjärrvärme

I några enstaka fall har lägenheter drabbats av fel i lägenhetens värmesystem. Styrelsen uppmanar alltid till att kontakt tas med fackmannamässigt utbildad personal innan man själv börjar experimentera med utrustning. RE VVS är en firma som är väl insatt i vårt område. Kontaktperson Rickard Ekberg.

Utemiljön på området

En gemensamhetsdag genomfördes i början av sommaren 2023 och vi tackar alla medlemmar som kom den dagen och gjorde den till en värdeskapande och trevlig dag. Senare under sommaren 2023 kom önskemål om att ytterligare röjning av växtlighet skulle göras. Det var inget som kunde prioriteras av styrelsen vid det tillfället.

Styrelsen återkommer avseende en eventuell gemensamhetsdag 2024.

Sophantering under vintern

Hittills under denna vinter har sophantering fungerat bättre på området jämfört förra vintern då hushållssopor kastades lite varstans. På vår gemensamma hemsida finns informationen från förra året samt en fil som kan printas och ha tillgänglig för gästerna:

<https://lindvallen-hills.bostadsratterna.se/nyheter/information-om-sophantering>

Nyckelhantering

Hantering av extranycklar av Fasab upphörde för ca ett år sedan. De extranycklar till lägenheter som tidigare hanterades av Fasab finns i dagsläget hos styrelsens ordförande Seth Severinsson. Mer information kommer längre fram om den framtida nyckelhanteringen. Det är bra för alla att veta att Fasab inte längre ansvarar för eller hanterar några extranycklar.

Kontakt med styrelsen

Om du är i behov av allmän kontakt med styrelsen och inte redan vet vilken kontaktperson du ska höra av dig till kan du mejla till lindvallenhillsbrf2@gmail.com

Vi stämmer av den e-postlådan löpande, du kan dock inte räkna med svar dagligen. Är din fråga av akut karaktär, är det bättre att ta direkt kontakt med styrelseledamot eller använda den Facebook-grupp som är gemensam för föreningen. Gruppen heter *Lindvallen Hills 365 Ski And Pool*.

Sammanfattning

Sammanfattningsvis har år 2023 varit full av uppgifter för styrelsen att ta sig an. Fokus har varit, och kommer även 2024 att vara, att sätta grunden för en stabil och hållbar förening. Det är viktigt att vi säkerställer att brister i garantibesiktningar åtgärdas, att vi har en stabil ekonomisk situation och skapar en grund för en framtida underhållsfond.

Enbart styrelsen kommer inte kunna ta sig an alla idéer och förslag som uppkommer. Vi uppskattar och uppmuntrar delaktighet i arbetsgrupper och liknande från övriga medlemmar i föreningen.

Vi önskar er alla en fortsatt härlig vintersäsong i Sälen!

/Seth, Ellen, Thomas, Henrik, Leif, Per och Dobrila.