



Årskrönika 2024

Säkerhet

Föreningens säkerhetspolicy, vilken fastställdes 2019, ligger till grund för styrelsens arbete. Säkerhetspolicyn innehåller regler för skydd av föreningens byggnader, de administrativa systemen samt försäkringsskydd. Även reglerna för GDPR beaktas noga.

I december 2023 gick det gamla passersystemet sönder, inga reservdelar fanns längre att tillgå och föreningen sökte därför efter ett nytt, modernt passersystem. Under 2024 upphandlades och installerades det valda systemet, Axema VAKA. Passersystemet, som även innefattar porttelefon, är integrerat i portarna, garaget och soprummet. Nya fjärrkontroller köptes in till de boende. Garaget är försett med moderna kameror, som med hög kvalitet bevakar händelser i garaget. Portkoderna byts ut vid behov.

Skyddsrummet är beläget i garaget vid tvättplatsen. Styrelsen är ansvarig för att skyddsrummet, beräknat för 120 personer, är i gott skick och utrustat enligt gällande krav. Skyddsrummet som används till förråd skall vid kris kunna omställas till skyddsrum inom 48 timmar.

Fungerande vatten och avlopp finns i föreningens skyddsrum. Vattendunkar av plast på 100 liter finns inköpta.

Systematiskt Brandskyddsarbete

Även under 2024 har styrelsen prioriterat brandskyddsarbetet. Två brandskyddsronder har gjorts i trapphus och garage. Arbetet med brandskydd har gett effekt och ordningen i föreningens gemensamma lokaler förbättras kontinuerligt. Vissa påpekanden och åtgärdsförslag görs och dessa följs sedan upp.

Ett externt företag serverar varje år föreningens totalt 26 brandsläckare som finns utanför tvättstugorna på varje plan, i grovtvättstugan, garage och fastighetsförråd. Samma företag serverar även rökkluckorna i portarna 43-49.

Om brand skulle uppstå har varje lägenhet två utrymningsvägar enligt räddningstjänstens uppgifter; trapporna och balkongen. **Använd aldrig hissen vid brand. Återsamlingsplats i händelse av brand är vid flaggstången ute på gräsmattan.**

En fungerande brandvarnare skall finnas i varje lägenhet, vilket de boende ansvarar för. Alla påminns vid adventstid att kontrollera batterierna i brandvarnaren.

Det råder rökförbud i garaget och ficklampor finns vid varje utgång i händelse av strömavbrott.



Underhåll

Under 2024 gav föreningen Sustend AB i uppdrag att upprätta en 50-årig underhållsplan för föreningen. Planima, ett system för arbete med underhållsplanen, köptes också in. Arbeten av större karaktär, t ex målning av yttertak, byte av hänggrännor och stuprör, OVK mm följer underhållsplanen. Föreningen arbetar löpande med mindre underhåll av t ex tvättmaskiner, torktumlare, torkskåp, manglar och tvättstugeavlopp. Nya inköp görs vid behov.

Miljöarbete

Sedan 2021 arbetar föreningen för en ekologiskt hållbar bostadsrättsförening. Det innefattar allt som har med ekosystem att göra och ska genomsyra föreningens arbete med allt från solpaneler, kontroll av vatten-, el- och värmeförbrukning till planering av trädgårdens flora och växtkomposter. Föreningen har odlingslotter i Ekolunden och var under 2024 självförsörjande på jord.

Kommunens energirådgivare besökte styrelsen i december 2022 för att informera sig om föreningens energispararbete, som visade sig ligga i framkant bland bostadsrättsföreningar. Energirådgivarna skrev en artikel som lades ut på deras hemsida för att visa Brf Hasseln 21 som ett gott exempel. Under 2024 föreslogs Brf Hasseln 21 av kommunens klimatgrupp att bli Salems kommuns miljöhjälte och föreningen fick ta emot 2024 års Miljöpris av Centerpartiets Viktoria Berglund. Det hela firades med tårta i Ekolunden och många stolta boende var med.

Energiprojekt

Föreningens arbete med att genom ett energiprojekt för att sänka förbrukning av värme, el och vatten fortsätter och styrelsen följer upp förbrukningen varje kvartal.

Efter 2014, då panncentralen byttes ut, har fjärrvärmeförbrukningen varit konstant med i snitt 643 MWh per år jämfört innan bytet 572 MWh (dvs en minskning med - 11%). Utöver bytet av panncentralen har temperaturen sänkts i trapphus och garage samtidigt som tätare altan- och balkongdörrar har bidragit till lägre förbrukning. Styrelsen kommer att följa utvecklingen noggrant tillsammans med Södertörns fjärrvärme AB (SFAB).

Under 2024 har värmeförbrukningen minskat med 78 MWh. Föreningen ingår i pilotprojektet "Smartvärmeprojekt" där man använder väderprognoser för att minska förbrukningen, bl a genom att ta hänsyn till solvärmens i lägenheterna. Detta kommer förhoppningsvis att ge en jämnare inomhustemperatur med lägre förbrukning. Styrelsen följer detta projekt med intresse.

Sedan juli 2021 producerar solpanelerna el. Produktionen uppgick under 2024 till 22,6 MWh, exakt samma produktion som under 2023. Elförbrukningen har trots detta ökat med 1358 kWh. Styrelsen och fastighetsunderhåll måste fundera vidare på varför. Är det så att torkskåp och torktumlare använts mer detta år? Alla boende får hjälpa till att försöka minska elförbrukningen.



Föreningen fortsätter att göra nya energisparande åtgärder såsom satsning på LED-belysning i allmänna utrymmen för att minska elförbrukningen ytterligare. Nya energisnåla maskiner i tvättstugorna ersätter succesivt de gamla. De moderniserade hissarna minskar också elförbrukningen.

Föreningen sorterar hushållsavfallet sedan 2016 så att komposterbart avfall går till SRVs anläggning för biogas. Det fungerar bra och är ett stort framsteg. I soprummet finns en plastlåda för använda batterier, som sedan lämnas på Återvinningscentralen (ÅVC) av de boende. Även tidningsåtervinningen fungerar bra och tömningarna har kunnat halveras, då färre boende har papperstidning.

Två av sopkärlen i soprummet har kunnat tas bort tack vare att de boende är bättre på att lämna förpackningar på återvinningsstationen. Detta ger en viss besparing för föreningen och bidrar dessutom till att Salems kommun kommer närmare sina miljömål: att minska sopberget och öka återvinning av förpackningar.

Sorteringen av förpackningar kan dock förbättras ytterligare då sopkärlen fortfarande innehåller en mängd pappersförpackningar och wellpapp, vilka borde lämnas på ÅVC, dit körkortet enkelt ger tillträde.

Under 2024-2025 kommer mycket strängare och fastighetsnära uppsamlingar av förpackningar att bestämmas. Kommunen kan dock i nuläget inte ge besked om hur man skall hantera detta. Vissa försök med olidfärgade plastpåsar pågår.

Fastighetsunderhåll och portvärdar

Fastighetsunderhåll består av två samordnare och en portvärd för varje port. I entréerna finns portvärdens namn och telefonnummer anslaget i namnskåpet vid ingången.

Liksom tidigare år har gräsklippning utförts under maj-september av en boende i föreningen. Snöröjning, sandning och bortforsling av sand har utförts av entreprenör. Även städning av trapphusen utförs av entreprenör. Sopning och rengöring av garaget gjordes under maj månad.

Flaggning på några allmänna flaggdagar har utförts av boende.

Lekplatsen

Lekstugan är omtyckt av de mindre barnen och används flitigt. En förvaringslåda för leksakerna finns, vilken ger bättre ordning och reda. Säkerheten på lekplatsen förbättras kontinuerligt.



Trädgårdsgruppen

I trädgårdsgruppen ingår tre personer med ansvar att sköta föreningens trädgård. Arbetet består av skötsel och vård av trädgården. Rabatter rensas, ogräs och sly tas bort. Plantering av växter och buskar görs löpande.

Sommarsäsongen är en intensiv period, då allt måste hinnas med. Några veckor i mitten av sommaren är det som mest att göra.

I trädgården finns Ekolunden, en oas med pergola, odlingslådor och bärbuskar. Mycket arbete har lagts ned för att skapa denna oas i trädgården. Under 2024 byggdes en trappa av virke som skänkts av en boende. Trappan ger bekvämare och säkrare tillträde till platsen. Med Ekolunden har en schön plats skapats, där alla kan njuta av grönskan och stillheten en bit ifrån trafiken.

I krukor utanför portarna planteras blommor, Penseer på våren och Pelargoner på sommaren. Två städdagar hålls under året, vår och höst. Dessa dagar har blivit alltmer betydelsefulla, då många deltar och hjälper till i arbetet med trädgården. Under städdagarna bjuds fika och korvgrillning, vilket är mycket uppskattat.

Information/kommunikation

Föreningens avtal med Tele2 löper på. Avtalet 100 MB ger alla tillgång till bredband och telefoni, vilket ingår i månadsavgiften. En förbättring har gjorts med Tele2 Play som innebär möjlighet att se valda TV-kanaler från dator, surfplatta eller telefon var som helst i hela EU.

Via föreningens hemsida www.hasseln21.se, som uppdateras kontinuerligt, kan man hitta mycket nyttig information. Där finns en allmän sida, en medlemssida, en styrelsesida samt mäklarinformation. Medlemmar ur styrelsen välkomnar nyinflyttade med ett personligt informationssamtal.

Hasselbladen publiceras på hemsidan och läggs ut på föreningens App "Boappa". Ett exemplar sätts upp på informationstavlorna i portarna och boende som önskar pappersexemplar av Hasselbladet har givetvis möjlighet att få det. Under år 2024 publicerades sju nummer av Hasselbladet.

Eventuell information som de boende behöver, sätts upp på anslagstavlorna i portarna samt läggs ut på hemsidan och Boappa.

Boappa ger bra möjligheter till information och kommunikation mellan styrelse/boende och mellan de boende.

Lägenhetspärmen innehåller föreningens ordningsregler. Lägenhetspärmen finns på hemsidan och på Boappa.



Övrigt

Regler för balkonginglasning samt planering av uteplats i markplan finns på föreningens hemsida. Anvisning om vilka markiser som finns att välja emellan finns på anslagstavlan i port 45 och på föreningens hemsida.

Föreningsstämma hölls i slutet av april i Villa Skönviken. Uppslutningen var god och de boende serverades kaffe med dopp.

Långt in på hösten sågs grupper äta lunch och dricka kaffe i trädgården, vilket socialt är mycket viktigt. Trappglögg anordnades för de boende och ca 25 personer kom för att dricka glögg, äta lussekatter och pepparkakor.

Som tidigare år monterades ljusslingor på buskar vid järn- och trägrindarna och även i granen vid gästparkeringen. Adventsstjärnor hängdes upp i samtliga portar för att skapa en trevlig stämning.

*// Styrelsen
April 2025*