

Verksamhetsberättelse 2025



BRF Apotekaren 1 – Nynäshamn

Inledning

Styrelsen för Brf Apotekaren 1 avger härmed verksamhetsberättelse för verksamhetsåret 2025. Året har präglats av både praktiskt fastighetsarbete, hantering av flera försäkringsärenden samt ett medvetet arbete med struktur, rutiner och långsiktig planering.

Trots vissa utmaningar har engagemanget i föreningen varit gott och gemenskapen fortsatt stark.

Styrelsearbete och organisation

Styrelsen har under året haft regelbundna protokollförda sammanträden samt löpande kontakt i aktuella frågor.

Ordinarie föreningsstämma hölls den 22 maj 2025 på Balder.

26 medlemmar deltog, varav 21 var röstberättigade.

Inga motioner inkom till stämman.

Under året har styrelsen, utöver löpande förvaltning, arbetat med att stärka den interna strukturen. Dokumentation har samlats, rutiner har tydliggjorts och arbetssätt har formaliserats för att skapa bättre kontinuitet över tid. Detta arbete syftar till att underlätta överlämningar mellan styrelser och skapa trygghet i beslutsprocesser.

Fastighet och underhåll

Föreningens fastighet har under året underhållits i enlighet med underhållsplanen.

En större teknisk åtgärd har varit utbyte av bergvärmepumpar, vilket är en viktig investering för driftssäkerhet och energieffektivitet.

Styrelsen arbetar löpande med uppföljning av värmesystem, tekniska installationer och gemensamma utrymmen för att säkerställa att fastigheten håller god standard och att framtida underhåll planeras i god tid.

Skador och försäkringsärenden

Under året har föreningen haft ovanligt många försäkringsärenden, främst kopplade till vatten och avlopp. Dessa har inneburit omfattande kontakter med försäkringsbolag, entreprenörer och berörda medlemmar.

Med anledning av detta har styrelsen sett över och tydliggjort rutinerna kring skadehantering och ansvarsfördelning. En ny rutin för felanmälan och ärendehantering har tagits fram för att skapa en mer effektiv och trygg process framöver.

Föreningen har kollektivt bostadsrättstillägg, och information om hur försäkringsärenden ska hanteras har kommunicerats till medlemmarna.



BRF Apotekaren 1 - Nynäshamn

Fredsgatan 15, 149 30 Nynäshamn

Org.nr. 769601-8691 | E-post: styrelsen@brfapotekaren1.se | Hemsida: www.brfapotekaren1.se



Rutiner, ordning och trivsel

Under året har styrelsen arbetat aktivt med att tydliggöra ordning, ansvar och kommunikation i föreningen.

En uppdaterad rutin för felanmälan har införts för att förenkla hanteringen av både akuta och icke-akuta ärenden. Syftet är att skapa tydlighet kring vart ärenden ska skickas, hur de hanteras och hur återkoppling sker.

Föreningens trivsel- och ordningsregler har också kommunicerats och förtydligats. Dessa regler syftar till att skapa balans mellan frihet och ansvar i boendet, och omfattar bland annat hänsyn i vardagen, hantering av gemensamma ytor, parkering, renoveringar samt trygghet och säkerhet.

Styrelsen ser detta arbete som en viktig del av att skapa långsiktig stabilitet och ett trivsamt boende.

Gemenskap och aktiviteter

Gårdsdag – 23 maj

Lördagen den 23 maj genomfördes årets gårdsdag med stort engagemang från medlemmarna.

Under dagen:

- ✓ Krattades löv och gemensamma ytor städades
- ✓ Rabatter och växtlighet gjordes i ordning
- ✓ Buskar och häckar klipptes
- ✓ Grus fylldes på i gångarna
- ✓ Trädetaljer vid parkeringsräcken oljades in
- ✓ Flera mindre förbättringar genomfördes runt fastigheten

Dagen avslutades med gemensam grillning och trevligt umgänge mellan grannar. Styrelsen vill rikta ett stort tack till alla som deltog – det gemensamma arbetet stärker både ekonomin och gemenskapen i föreningen.

Gårdsfest – sensommaren 2025

Under sensommaren, efter semesterperioden, samlades föreningen till en uppskattad gårdsfest. Kvällen bjöd på mycket god catering, trubadur och en varm stämning.

Tillställningen blev ett fint tillfälle att stärka gemenskapen och skapa nya kontakter mellan grannar. Styrelsen ser det sociala sammanhanget som en viktig del av ett tryggt och levande boende.





Ekonomi och framtida fokus

Föreningens ekonomi har under året påverkats av ökade driftkostnader samt kostnader kopplade till skador och underhåll. Styrelsen följer utvecklingen noggrant och arbetar med långsiktig planering för att säkerställa en stabil ekonomi över tid.

Analys av energikostnader (uppvärmning och el)

Uppvärmning (2024–2025)

Föreningens uppvärmningskostnader har ökat från **482 790 kr år 2024 till 673 091 kr år 2025**, vilket motsvarar en ökning om cirka **190 000 kr (ca 40 %)**.

Ökningen beror på att föreningens bergvärmeanläggning under perioder inte fungerat som avsett. När bergvärmerna inte varit i drift har uppvärmningen istället skett med fjärrvärme, vilket är en dyrare energikälla.

Under 2025 har bergvärmepumparna bytts ut och anläggningen har återställts till normal drift. Kostnadsökningen bedöms därför vara **tillfällig**, och uppvärmningskostnaderna förväntas stabiliseras framöver.

El (2024–2025)

Föreningens elkostnader har minskat från **255 881 kr år 2024 till 149 333 kr år 2025**, vilket motsvarar en minskning om cirka **106 000 kr (ca -40 %)**.

Elkostnaden avser fastighetsel, såsom drift av tekniska installationer, belysning och gemensamma utrymmen, och är inte direkt kopplad till uppvärmningen av fastigheten.

Den högre nivån under 2024 bedöms vara tillfällig, medan kostnaden under 2025 ligger mer i linje med en normal driftnivå.

Under kommande år kommer fokus att ligga på:

- ✓ Uppföljning av tekniska installationer
- ✓ Energieffektivisering
- ✓ Fortsatt struktur- och förbättringsarbete
- ✓ Stabilisering av driftkostnader

Avslutning

Året har inneburit både utmaningar och utveckling. Styrelsen vill tacka medlemmarna för visad förståelse, engagemang och god samarbetsvilja.

Tillsammans fortsätter vi att utveckla Brf Apotekaren 1 som en trygg, välskött och trivsamt förening att bo i.

Styrelsen

Brf Apotekaren 1



BRF Apotekaren 1 - Nynäshamn

Fredsgatan 15, 149 30 Nynäshamn

Org.nr. 769601-8691 | E-post: styrelsen@brfapotekaren1.se | Hemsida: www.brfapotekaren1.se