

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HÖJDEN I VÄSTERHANINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2016-01-01 – 2016-12-31.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens fastighet upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastigheter

Föreningen äger fastigheten Ribby 2:199 och Ribby 2:200 i Haninge kommun och har sitt säte i Stockholms Län.

I föreningens fastigheter finns:

Objekt	Antal	Kvm
Bostadsrätter	96	5 513
Lokaler	5	990
Parkering och garageplatser	93	--

Föreningens fastighet är byggd 1960. Värdeår är 1960.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Under året har årsavgifterna varit oförändrade.

Genomfört och planerat underhåll

OVK har åtgärdats och blev godkänd i våras.

Expansionskärlet för värmesystemet är bytt.

Vi hade en extra föreningsstämma i samband med att vi skulle byta stadgar. Andra röstningen gjordes på årsstämman och de nya stadgarna klubbades.

Dessvärre har lagen ändrats så att vi behöver byta stadgar igen, vilket ska vara genomfört senast juni 2018.

Vi har upprättat ett avtal med Dafo angående brandsäkerhet. I samband med det installerades lysande nödutgångsskyltar i källargångarna.

Brandsläckare har installerats i våra tvättstugor.

Extra radiatorer är uppsatta och installerade nedanför fönstren i tvättstugorna för att slippa kallras och få ett kontinuerligt värmetillskott för lägenheterna ovanför tvättstugorna.

Avtal har också upprättats angående service av våra tvättstugor.

En hel del klagomål på städningen i tvättstugorna har framkommit, framförallt i tvättmedelsfacken där det har legat kvar tvättmedel. Skyltar är uppsatta i tvättstugorna för att påminna om att rengöra dessa.

Vi har dessutom upprättat nya avtal med HSB då det gäller fastighetsskötsel och drift.

Kodbyte till våra portar både för oss medlemmar och den som posten har, byttes under kvartal 2 och 3. Nya grillar på uteplatserna införskaffade och installerade.

Vi har lejt ett företag som har trimmat våra träd och rensat i rosrabatten, samt andra rabatter.

Avtalet med Bredbandsbolaget har förlängts med 3 år. Det är snabbare, så en ny router rekommenderas för stabiliteten. Detta kostar oss inget extra.

Det har satts upp skyltar med att hundar inte ska bajsas inom området. Detta var mest då många som inte bor här hade framförallt den nya gräsmattan som rastplats för hundar. Tyvärr är det ju så att alla inte tar upp avföringen efter sina hundar, därav förbudet.

Balkongplåtarna som skadats efter dräneringsarbetet är utbytta förutom en, vilket kommer att åtgärdas.

Källsorteringsskyltar har upprättats och är fästa på miljöhusdörrarna, samt inne i miljöhuset ovanför framförallt där hushållsavfall i papperspåsar ska kastas.

Källsorteringen har inte fungerat bra, därav ett utskick med information till alla medlemmar.

Vi vill gärna vara delaktiga i miljöarbetet i samhället. Dessa bruna avfallspåsar med hushållsavfall försörjer SRVs fordonspark med biogas, därav att det är mycket viktigt att inte kasta plastpåsar i dessa fraktioner.

Vi har container 2 gånger per år, en gång på våren och en gång på hösten. Där kan vi kasta allt vi vill bli av med. Ej vitvaror och elektronik.

Så att ställa trasiga innerdörrar, lampor etc i miljöhuset är inte okay. Det kan medföra höjda avgifter då "någon" ska ta hand om det. Ett tips är att förvara detta i sitt förråd tills container kommer.

Enkäter angående intresse av inglasade balkonger samt intresse av tomt utrymme som kan användas som "grovtvättstuga" eller annat har lämnats ut, Tyvärr var det enbart 20% av medlemmarna som svarade och därav de flesta var det intresse för grovtvättstuga. Då intresset är för lågt för att göra en sån stor investering så låter vi detta bero.

Titania då det gäller vår el. Det har visat sig en hel del fel i gruppsschemat. Dessvärre hade en lägenhet allvarliga fel, så vi kommer att ha fler kontroller i bostäderna.

Som ni alla har sett så är fasadrenoveringen igång. Upphandlingen skedde i höstas. Byggnadstekniskt har det visat sig att rivningen vi tänkt oss, medför allt för stora risker då vi bara har 7 cm lättbetong närmast vår bostad och där går det även elkablar.

Renoveringen kommer därför inte störa så mycket, gå snabbare samt blir billigare.

I år har vi delat ut en brandsläckare till varje medlem som en julklapp till oss alla.

Det är nu 8 år sedan stambytet utfördes. Det innebär att vi bör spola våra stammar och även rören i våra bostäder. Detta planeras till hösten 2017.

Markskötsel och städning

Markskötsel och har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert.

Under 2016 har trappstädningen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson.

Efter vissa oklarheter i början så har detta visat sig vara en bra lösning och städningen fungerar bra.

Nycklar till garage samt parkeringstillstånd har under året skötts av Christina Sellén.

Städdagar

Under 2016 hade vi haft två städdagar, en på våren och en på hösten. Detta gör vi för att slippa ta in entreprenörer som kostar oss en hel del pengar.

Vi har minskat ner städdagar till en dag på våren och en dag på hösten, då det är dålig uppslutning från medlemmarna. Det är oftast samma medlemmar som kommer.

Den 23 april var det 17 deltagare. På hösten ägde städdagen kombinerat med trivseldag rum den 8 oktober med 16 medlemmar.

Påminner än en gång att vi har ett gemensamt ansvar för de allmänna utrymmena och marken.

Vill därför påpeka att vi gör detta för att hålla ner avgifterna.

Motioner från medlemmar

En motion har inkommit till den 28 januari 2017. Motionen håller inte kriterier för motion utan räknas som en skrivelse. Skrivelsen tas upp på föreningsstämman under punkt övrigt. Medlemmen får svar från styrelsen.

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Fasad hus C	Fasadrenovering och takbyte
2017	Fasad hus B,A,D	Fasadrenovering Hus A även takbyte

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el
2014	Grunden	Dränering

Övriga väsentliga händelser

Inga väsentliga händelser under året.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2016-04-18. Vid stämman deltog 20 medlemmar varav 2 fullmakter och 19 var röstberättigade.

Extrastämma hölls 2016-04-04 angående byte av stadgar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Selldén	Ordförande
Tina Urdahl	Ledamot/Kassör
Tommy Simonsen	Ledamot, sekreterare
Daniel Borg	Ledamot
Vivianne Simonsen	Ledamot
Mimmi Broberg	HSB-ledamot
Christian Thegel	Suppleant
Roberto Olsson de Souza	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Christina Selldén, Tommy Simonsen, Vivianne Simonsen, samt suppleanterna Christian Thegel och Roberto Olson de Souza
Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Selldén, Tina Urdahl, Vivianne Simonsen, Daniel Borg. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Angelica Bergman och Thomas Hansell med Angelica som sammankallande.

Underhållsplan

Underhållsplan för planerat periodiskt underhåll har upprättats av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsen/föreningsstämmans beslut om reservering till eller i anspråkstagande av underhållsfond.

Stadseenlig fastighetsbesiktning genomfördes 2016-09-15.

Underhållsplanens syfte är att säkerställa att medel finns för det planerade underhållet som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick. Under året utfört underhåll framgår av resultaträkningen.

Medlemsinformation

Medlemmar

Föreningen hade 118 medlemmar vid utgången av verksamhetsåret 2016. Under året har 13 överlåtelse skett.

Priset har legat mellan 1.350.000kr och 1.800.000kr d.v.s. från 22.580kr/m² till 39.534kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	5 206	5 219	5 112	5 059	5 049
Resultat efter finansiella poster	748	60	- 2 668	84	643
Årsavgift*, kr/kvm	802	802	802	791	787
Drift**, kr/kvm	430	414	378	370	361
Belåning, kr/kvm	3 772	3 189	3 329	3 345	3 347
Soliditet, %	15,61	17,08	16,7	24,0	24,3

(Nyckeltal i tkr om inte annat anges)

*Genomsnittlig årsavgift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och beräknas på årsavgifterna exklusive eventuellt separat debiterade konsumtionsavgifter (el, kabel-TV och liknande).

**Genomsnittlig drift kr/kvm fördelas på kvm-ytan för bostäder och lokaler och beräknas på driftskostnader exklusive eventuellt kostnader för planerat underhåll.

Förändring av eget kapital

	Insatser	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	<i>414 620</i>	<i>2 117 050</i>	<i>2 068 226</i>	<i>60 378</i>	<i>4 660 274</i>
Reservering till fond 2016		654 000	-654 000		
Reservering till fond 2015		1 396 000	-1 396 000		
Ianspråktagande av fond 2016		-292 373	292 373		
Ianspråktagande av fond 2015		-1 057 583	1 057 583		
Balanserad i ny räkning			<i>60 378</i>	<i>-60 378</i>	
Årets resultat				747 640	747 640
Belopp vid årets slut	414 620	2 817 094	1 428 560	747 640	5 407 914

Disposition av årets resultat

Styrelsens disposition

Balanserat resultat	1 790 187
Årets resultat	747 640
Reservering till underhållsfond	- 654 000
I anspråkstagande av underhållsfond	<u>292 373</u>
Summa till stämmans förfogande	2 176 200

Stämman har att ta ställning till:

Balanseras i ny räkning	2 176 200
-------------------------	-----------

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.