

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR BRF HÖJDEN I VÄSTERHANINGE

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2019-01-01 – 2019-12-31.

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 Protector under året. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg samt styrelseansvarsförsäkring.

Vi fortsätter avtalet med det nya försäkringsbolaget under 2020.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Årsavgifter

Ingen höjning av avgifterna har skett under året.

Genomfört och planerat underhåll

Vi har installerat solceller och driftsatt dessa under november månad.

Alla hushållsmätare är uppsagda från Vattenfall.

Interna mätare är installerade och förbrukningen kommer att debiteras på avgiftsavin. Då det varit en del svårigheter med Vattenfall så sker debiteringen först 2020.

Vi har installerat 4 st mätare på fastigheterna som kallas produktionsmätare, vilket innebär att dessa mäter köp och sälj till Vattenfall beroende på produktionen från solcellerna.

Det har varit ett jättejobb med den handläggare vi har från Vattenfall att få de beställda jobben utförda.

Om vi inte varit klara till den 31 december hade vi gått miste på 30% av det statliga bidraget d.v.s. ca 650.000kr som vi är beviljade. Allt ordnade sig gällande detta.

Ventilation är installerat i elrummen då värmen blev för hög i rummen då solcellernas utrustning installerades.

En av hyreslokalerna är renoverad och ska hyras ut.

Ansökan till Klimatklivet är inskickat på 50% av 1.000.000kr som ska gå till nytt styrsystem samt isolering av vindar. Tyvärr fick vi avslag då vi kom in med ansökan under den senare delen av ansökningstiden då pengarna redan tagit slut.

Energikartläggning är utförd och vår ansökan om bidrag till detta beviljades och betalades ut till oss.

Ännu ett rullatorgarage är införskaffat.

Varmvattenventilerna är justerade. De felaktigt monterade, från stambytet, är nu installerade rätt.

Injustering av värmsystemet är utfört.

HSB har fått installera laddning för elbilar i de garage de hyr.

Försäkring tecknad för de medlemmar som arbetar i föreningen om olyckan är framme.

Trivselregler är skrivna och utdelade till medlemmar i föreningen.

Ny mangel inköpt till tvättstugan på Gränsvägen 12 då valsen var spräckt.

Ny dammsugare köpt till tvättstugan på Gränsvägen 12 då den blev stulen.

Rivning av asbest och nyisolering av värmerör, i lokalen HSB hyr Åkervägen 2, är utfört.

Saneringsfirma NoMor anlitas då några råttor har visats sig på ett par balkonger.

Comhem abonnemanget omförhandlat till 42kr/lgh/månad inkl.moms. Det utgör en besparing på ca 17.000kr/kvartal.

Vattenläcka från diskmaskin på Gränsvägen 12.

Förvaltningsavtalet omförhandlat med HSB. Sänktes med ca 30.000kr/år.

Vi har anlitat en HSB ekonom 1 år framåt som ska hjälpa oss att sänka räntorna på våra lån.

Påbörjan av undersökning av installation av bergvärme.

Vi har tagit in offert på isolering av vindarna, men avvaktar med utförandet.

Motioner från medlemmar:

Inga motioner har inkommit till den 28 februari 2020

Pågående eller framtida underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2020	Laddstolpar	Utredning och förberedelser för installation av elsladdsstolpar
2020	Bergvärme	Utredning och förberedelse av våra möjligheter för bergvärme
2020	Styrssystem	Utredning av nytt styrssystem för värme
2020	Vindsisolering	Undersöker vinsten av detta
2020	Låssystem	Utredning och jämför låssystem

Tidigare genomfört underhåll

<i>Tidpunkt</i>	<i>Byggnadsdel</i>	<i>Åtgärd</i>
2009	Alla fastigheter	Stambyte även el
2014	Grunden	Dränering
2016-2017	Fasad Hus C	Fasadrenovering med takbyte
2017	Fasad Hus B,A,D	Fasadrenovering Hus A även takbyte
2017	Nya entréer	Hus B, C och D
2018	Miljöbidrag	2018
2018	Asfaltering	Asfaltering på framsidan
2018	Fasader	Slutarbeten från fasadrenovering
2018	Inventering	Ventilation, låssystem, solceller
2018	Armaturer	Byte av lyktstolpar
2019	Solceller	Montering av solceller på tak
2019	Elabonnemang	Mätning och kartläggning av el Upphandling

Övriga väsentliga händelser

Markskötsel och städning

Markskötsel har mestadels skötts som vanligt av Jan Wibert. Han utför ett fantastiskt arbete som gynnar föreningen i många avseenden.

F.ö. anlitar vi entreprenör till rabatter, träd etc., Äppelträden blev beskärda under året.

Under 2019 har trappstädningen återigen skötts av företaget Rent och mattor bytts enligt plan av företaget Berendsson och vi är fortfarande nöjda med deras utförande, varav att avtalet beslöts förlängas.

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

Brand- och lekplats ronder har under året utförts av Torgny Seger

Tvättstugeronder har under året skötts av Tina Urdahl.

Städdagar

Under 2019 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.

Den 27 april var det 16 + 2 barn som deltog. På hösten ägde städdagen rum den 19 oktober och bevistades av 25 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.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-15. Vid stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Styrelse

Styrelsen har under året haft följande sammansättning:

Christina Selldén	Ordförande
Olle Bolin	Ledamot/Sekreterare
Roberto Olson de Souza	Ledamot/Kassör
Tina Urdahl	Ledamot
Torgny Seger	Ledamot

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Tina Urdahl och Torgny Seger.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Christina Selldén, Tina Urdahl, Roberto Olson de Souza, Torgny Seger. Teckning sker två i förening.

Revisorer

Kristina Gustafson	Föreningsvald ordinarie
BoRevision AB	Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Valberedning

Valberedningen består av Daniel Borg och Tommy Simonsen med Daniel 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 2019-09-29 och fastställdes hos HSB 2019-10-22.

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 2019. Under året har 10 överlåtelser skett.

Priset har legat mellan 1 395.000kr och 1 855.000kr d.v.s. från 21.200 kr/m² till 35.116 kr/m²

De mindre lägenheterna har som tidigare betingat ett högre kvadratmeterpris.

Totalt har priserna sjunkit precis som i resten av landet, men inte något anmärkningsvärt. Värmekostnaden är ca 200.000kr lägre än föregående år. Injustering av värmesystem, fasadrenoveringen samt mild vinter har tillsammans bidragit med den lägre kostnaden.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	5 129	5206	5 219	5 112	5 059
Resultat efter finansiella poster	-			-	
Årsavgift*, kr/kvm	802	802	802	802	802
Drift**, kr/kvm	453	430	414	378	370
Belåning, kr/kvm	5 860	3 189	3 329	3 345	3 347
Soliditet, %	11,7	15,06	17,08	16,7	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	414 620	2 817 094	1 428 560	747 640	5 407 914
Reservering till fond 2017		600 000	-600 000		
Reservering till fond 2016		654 000	654 000		
Ianspråktagande av fond 2017		-394 509	394 509		
Ianspråktagande av fond 2016		-292 737	292 737		
Balanserad i ny räkning			747 640	-747 640	
Årets resultat				-117 107	117 107
Belopp vid årets slut	414 620	3 022 585	1 970 709	- 117 107	5 290 806

Disposition av årets resultat

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	2 176 200
Årets resultat	-117 107
	2 059 093

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till underhållsfond	-
Ianspråktagande av underhållsfond	600 000
Balanserat resultat	394 509
	1 853 602
	2 059 093

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