

ÅRSREDOVISNING

HSB: s Bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening Fredhäll i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhetsår 2007-01-01 – 2007-12-31.

Förvaltningsberättelse

Föreningen bildades 1931-10-01. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Brilljantsmycket 3 och 4, Skogslandet 1, 2 och 3, samt Purpur 1 och 2. Föreningens organisationsnummer är 702000-6305.

Av föreningens 788 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, varav HSB:s Brf Fredhäll äger fyra och HSB Stockholm äger en.

I föreningen finns det 58 lokaler varav HSB Stockholm har bostadsrätten för 13 bostadsrätter och Ronnie Kilman för två. Resten innehar föreningen.

Medlemmar

Förutom HSB Stockholm har föreningen 890 (892) medlemmar.

Under året har 132 (186) lägenhetsöverlåtelse skett.

() = Föregående verksamhetsår som bestod av 16 månader.

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Pär Trehörning	Ordförande
Caroline Waldheim,	Vice ordförande
Jan Jerring	Sekreterare
Lars Sundelind	Ekonomi
Liselotte Wellén	Ekonomi
Jesper Lambréus	Energi & Teknik
Elisabet Forsell	Information
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB Stockholm

Suppleanter har varit:

Camilla Öngürur

Fredrik Bodin

Jean Ekdahl Utsedd av HSB Stockholm

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Elisabet Forsell, Liselotte Wellén, Caroline Waldheim och Jesper Lambreus, samt suppleanterna Camilla Öngürur och Fredrik Bodin, vilka båda har flyttat från föreningen.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Pär Trehörning, Liselotte Wellén och Lars Sundelind, och förvaltarna Raymond Drugge och Homeira Razavian, två i förening, det vill säga två av de uppräknade personerna tecknar firman tillsammans.

Styrelsen inrättade under 2007 har ett arbetsutskott bestående av ordförande, vice ordförande samt ekonomiansvarig som står till förvaltarens förfogande dels för att

fatta beslut i frågor som kräver snabb behandling och för att förbereda styrelsemöten.

Revisorer

Revisorer har varit Anneli Frölander med Adam Laurell som suppleant, valda av föreningen, samt Bo Revision Revisionsbyrå. Under året har Anneli Frölander flyttat från föreningen och Adam Laurell har trätt in som ordinarie revisor i hennes ställe.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Magnus Nilsson, sammankallande, samt Anna Tjärnberg och Allan Petersson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms 1: a distrikt har varit hela styrelsen.

Sammanträden och medlemsmöten.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden. Ett av dessa var ett internt då styrelsen planerade årets verksamhet.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2007-03-25 på Hotell Kristineberg. 55 (93) röstberättigade medlemmar var representerade.

Extra föreningsstämma hölls 2007-11-06.

På stämman bifölls förslaget om att möjliggöra utbyggnad på vind över lägenheterna 123, 126, 127(Vitalisvägen 5) 221 Rålambsvägen 48) samt 384 (Ernst Ahlgrens väg 3) under förutsättning att de medlemmar vars vindsutrymmen tas i anspråk, erbjuds motsvarande utrymme i föreningen. Stämman beslutade också tillåta att redan utbyggd lägenhet 1537 (Ernst Ahlgrens väg 4) utvidgades med cirka åtta kvadratmeter eftersom dels tillstånd fanns från medlem som bor under utbyggnadsytan dels då utvidgningen inte konkurrerar med annan intressent.

Anställda

Föreningen har tre fastighetsskötare anställda på heltid, Leif Bergflo, Roger Backström och Anders Strömberg.

Förvaltare har varit Raymond Drugge som efter över 30 i föreningens tjänst avgick med pension under våren 2007. Han avtackades med en mottagning den 12 juni i föreningslokalen då många var på plats.

Föreningen tackar för hans förtjänstfulla insatser.

Raymond Drugge ersattes av vår nye förvaltare Homeira Razavian.

I juni månad hölls föreningens sedvanliga personalkonferens där ordföranden medverkade. Då hölls även utvecklingssamtal med personalen.

Ordföranden har regelbundna personalmöten efter styrelsemöten och vid andra viktiga tillfällen.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till förtroendevalda och löner till anställda framgår av resultaträkningen.

Årsavgifter och hyror

Årsavgifterna har legat stilla under verksamhetsperioden.

De av föreningens lokalhyresgäster som har indexreglerade kontrakt fick vidkännas en marginell höjning under året. För några av föreningens lokaler har omförhandling skett under året.

Vindstvist

Twisten löstes inte under verksamhetsåret. Föreningen beviljades inte prövningstillstånd till kammarrätten, vilket föreningen överklagade till regeringsrätten. Något beslut i överklagandet lämnades inte under verksamhetsåret.

Medlemsinformation

Fredhällsnytt har under verksamhetsåret utkommit med fem nummer utdelade till alla medlemmar. Dessutom har ”Fredhällsnytt Express” satts upp i alla portar vid behov av akuta informationsinsatser.

Föreningens webbplats

Föreningens hemsida uppdateras regelbundet. Den är i första hand till för att ge medlemmar information till de cirka 500 medlemmar som har Internet, men där kan även mäklare och hugade spekulanter hämta information om föreningen.

På hemsidan kan medlemmarna också boka tid för tvättstuga och för att hyra föreningens gemensamma lokaler.

Där finns också en elektronisk anlagstavla som med jämna mellanrum är mycket frekvent besökt,

Portvärdar

De 27 portvärdarna (en för varje portuppgång) sörjer för att varje ny medlem hälsas välkommen vid inflyttning och att de får bostadsrättsföreningens välkomstinformation, gällande stadgar samt föreningens historieskrift ”Tänk – en lägenhet i Fredhäll med sopnedkast och badrum”.

Certifiering

Föreningen var under några år certifierad enligt HSB:s certifieringsregler. Eftersom föreningen inte såg några direkta fördelar för föreningen och dess medlemmar med denna certifiering i relation till det extra arbete och kostnader som certifieringen medförde, beslutade styrelsen att tills vidare avstå från förnyad certifiering.

Städdag

Föreningens traditionella städdag genomfördes under 2007 i september eftersom sopsugsarbetet försvårade städning på våren. De cirka 30-talet medlemmar som deltog, sopade, stäade och bar skräp från vindar som andra medlemmar lämnat ifrån sig. På kvällen åt vi god mat och berömde varandra.

Gästlägenhet

Under 2007 bokades 140 dygn i gästlägenheten mot cirka 150 under 2006.

Föreningslokalen

Styrelsen uppdrog åt en professionell firma att genomföra en bullermätning efter klagomål från boende på störning av musik vid fester. Mätningen visade att även efter en omfattande ljudisolering av lokalen var det inte säkert att bullernivån skulle ligga inom tillåtna gränser.

Föreningsstyrelsen beslutade då att inte längre tillåta musik i föreningslokalen, vilken naturligt nog inneburit en kraftig minskning av uthyrningen.

Styrelsen har diskuterat hur föreningen på bästa sätt ska använda lokalen.

Vattenskador

Tyvärr har föreningen haft två mycket omfattande vattenskador på grund av renoveringar av lägenheter. Styrelsen har därför utfärdat nya strängare regler för renoveringar vilka träder i kraft efter årsskiftet.

Ett läckage i ett element tömde en decembernatt hela föreningens radiatorsystem. Det åtgärdades dock samma dag.

Underhåll

Undercentral

Förutom underhåll enligt föreningens underhållsplan har vi investerat i en ny undercentral för värme vilket inneburit lägre uppvärmningskostnader. Vissa intrimningsproblem återstår, men de flesta löstes under senvintern.

Köksstammar

Föreningen har relinat (alternativ till att byta ut rören) 23 stycken köksstammar som var i akut behov av renovering. Det motsvarar cirka en femtedel av föreningens samtliga köksstammar. Arbetet kommer att fortsätta de kommande verksamhetsåren.

Sopsug

Efter upphandling av ny sopsug förevarande år tog arbetet fart under 2007. Meningen var att anläggningen skulle driftsättas i sin helhet senast 30/6 men olika faktorer sköt starten in i oktober. I ett sådant här stort projekt stöter man alltid på diverse problem (som är till för att lösas).

Dessa redogör vi inte för här utan kan konstatera att slutprodukten blev mycket bra, vitsordad av den konsult vi anlitat som expert. Budget för hela projektet var satt till max 15 000 000 kr, vilket vi klarade.

Anläggningen har fungerat utan problem sedan starten och vi hoppas både för de boende och för vår personal att så förblir. Framgent skall ordet ”sopsug” förhoppningsvis enbart uppfattas som något positivt.

Den gamla sopsugen är upphuggen och destruerad, saknad av ingen.

Ekonomi

Avslutat verksamhetsår 2007-01-01 – 2007-12-31

Föreningens resultat har under verksamhetsåret 2007 förbättrats från ett underskott på 456 814 kr till ett positivt resultat på 155 245 kr. Vid jämförelse med föregående års siffror bör det dock beaktas att föregående verksamhetsår 2005/2006 var förlängt med fyra månader till totalt 16 månader. Vi har under året inte höjt månadsavgifterna.

Det finns flera orsaker till resultatförbättringen. Inkomstskatten för bostadsrättsföreningar är numer borttagen vilket gett föreningen en minskad årlig kostnad med cirka 2,2 Mkr (miljoner kronor). De ändrade reglerna för fastighetsskatt har även minskat föreningens kostnader med cirka 0,4 Mkr. Under 2007 har Stockholms stad även efterskönt ett gammalt lån på knappt 0,4 Mkr vilket ökat vår nettoomsättning och därmed vårt resultat.

Dock har vi även haft ökade kostnader. Vår nya sopsug har under andra halvåret medfört ökade kostnader med drygt 1 Mkr avseende avskrivningar, låneräntor för ett

nytt lån och byggkonsultkostnader. Vi har under verksamhetsåret även haft kostnader som varit oförutsedda eller högre än budgeterat. Dessa avser främst personal, kronofogdeärenden, juristkostnader, vattenskador och en uppgradering av förvaltningskontorets datakommunikation. De ökade personalkostnaderna beror i huvudsak på att vår nya förvaltare anställdes innan vår tidigare förvaltare avgick med pension i syfte att säkerställa en trygg överlämning.

Årets utförda planerade underhåll avser planerade åtgärder enligt underhållsplanen samt tillkommande el- och asfalteringsarbeten i samband med den nya sopsugen samt underhåll (relinining) av köksstammar.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat vid årets början	2 257 759
Årets resultat	<u>155 245</u>
Totalt balanserat resultat	2 413 004

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	2 267 593
Överföring till fond	-1 521 000
Balanserat resultat vid årets slut	<u>1 666 411</u>
	2 413 004

Föreslagen överföring till fond följer vår underhållsplan.

Påbörjat verksamhetsår 2008-01-01 – 2008-12-31

För 2008 budgeteras ett fortsatt positivt resultat. Vi kommer få en högre kostnadsnivå på grund av allmänna kostnadsökningar samt vår nya sopsug. Vi kommer även ha ”extra” kostnader för energibesiktning, OVK besiktning och radonmätningar. Under 2008 kommer planerat underhåll att fortsätta att följa vår underhållsplan på samma sätt som tidigare.

Under 2008 kommer en avgiftssänkning 5 % genomföras på grund av att föreningen övergår från ett gemensamt gasabonnemang till individuella gasabonnemang för de medlemmar som använder gasspisar. För de medlemmar som inte använder gas innebär detta en reell avgiftssänkning på 5 %.

Föreningens mål och hur vi har uppnått dessa under verksamhetsåret

1. Minst 20 procent av medlemmarna ska vara aktiva i föreningens arbete.

Föreningsstämman, medlemsmöten, städdagen, med flera aktiviteter har sammanlagt samlat över 100 medlemmar. Men eftersom flera av er deltagit på flera aktiviteter är vi osäkra på om det målet har nåtts.

2. Vi ska avisera om avgiftshöjning minst sex månader i förväg

Ingen avgiftshöjning har genomförts under perioden.

3. Vi ska minska kostnaderna för sophantering

Målet var att minska kostnaderna för sopphanteringen med 25 procent de närmaste tre åren.

Tyvärr har vi inte uppfyllt det målet.

Föreningen har fått förhöjda kostnader för grovsopstämning eftersom en del medlemmar inte följer föreningens instruktioner utan ställer ner material i miljörummet som de är skyldiga att själva ta hand om.

Styrelsen har diskuterat att sätta upp en övervakningskamera i miljörummet. Detta måste dock enligt beslut av Datainspektionen avgöras av en föreningsstämma, vilket ska genomföras under 2008.

Under verksamhetsåret har det också förekommit att några medlemmar låtit föreningen ta hand om byggavfall som ställts på gatan.

Vidare innebar den mycket kraftiga förseningen av sopsugsanläggningen ytterligare kostnader för tömning av hushållsavfall. Dessa kostnader har föreningen dock delvis fått betalt av leverantören.

4. Vi ska minska förbrukningen av el och vatten

Målet var att minska föreningens kostnader för vatten- och elförbrukning med tio procent de närmaste två åren och kvarstanna på denna nivå. Vi har sänkt vår förbrukning av el och vatten, och kostnaderna har minskat under verksamhetsåret.

5. Nyvalda ledamöter i styrelsen ska genomgå minst en styrelsekurs första verksamhetsåret.

Detta mål är inte genomfört eftersom de nya ledamöterna inte har gått grundkurs för styrelseledamöter och/eller specialkurser för de uppdrag de har i styrelsen.

Till slut ett stort tack till vår personal, till de medlemmar som deltar i föreningens arbete och till er som kommer med goda råd till styrelsen.