

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Verksamheten

Föreningens fastighet

Föreningens fastighet består av två huskroppar, som är sammanbyggda till ett flerbostadshus. Ursprungligen var fastigheten en skola, benämnd C-skolan. Huskropparna består av en äldre och en yngre del. Del äldre byggdes 1905 och den yngre 1949.

Fastigheten har två trapphus, två till tre våningar samt källare och vind. Sammanlagt finns 13 bostadsrätter. En lägenhet har ingång direkt från gården.

Tolv lägenheter har balkong, en lägenhet har takterrass och en lägenhet har både balkong och markaltan.

Föreningen äger fastighetens markyta. På denna finns 26 st parkeringsplatser. 13 av dessa tillhör föreningens 13 lägenheter, 6 disponeras som gästparkering för besökare till vår fastighet och 7 är uthyrda till Vinterklasen AB.

Lägenhetsfördelning:

9 st 3 rum och kök,

4 st 4 rum och kök.

Fastighetens arealer:

Total bostadsyta: 1169 kvm

Total markyta: 2167 kvm

Källar- & biyta 324 kvm

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna och Moderna försäkringar.

Fastighetens tekniska status

Fastigheten renoverades och byggdes om från skola till flerbostadshus 2006–2007. Garantiåtgärder utfördes under 2009.

Avsättning till föreningens fond för yttre underhåll görs med minst 1,0 % av föreningens nettoomsättning eller av stämman beslutat högre uttag. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas under "Eget kapital" i balansräkningen.

Föreningen har en långsiktig underhållsplan som revideras årligen.

Genomförd verksamhet under verksamhetsåret

Frivilliga krafter har genomfört mindre reparationer och underhåll, halkbekämpning, snöskottning etc.

Fortlöpande informationsblad från styrelsen till medlemmarna

Löpande underhåll

Vårstäddag

Förbättrat markeringarna för parkeringsplatserna

Målning av tvättstugan, toalett samt del av källarförråd

Tecknat bostadsrättstillägg för föreningen

Reviderad energideklaration

Planerad verksamhet under kommande verksamhetsår

Vårstäddag

Löpande underhåll

GSM-modul installeras i hissen, samt avtal tecknas med larmoperatör

Stamspolning
Anticimex trygghetsavtal
Besiktning av lägenheter och övriga ytor

Förvaltning

Avtal

Föreningen har tecknade avtal med:

Globus TT AB avseende service/inspektion av hissen

Tokrent Sverige AB avseende städning av trapphus och tvättstuga

Oxelö Energi AB avseende elförsörjning

Oxelö Energi AB avseende fjärrvärme

Oxelö Energi AB avseende sophantering

Telia AB avseende fiber, tv samt service av fibernät

MEH Ekonomikonsult avseende ekonomisk/administrativ förvaltning

Elisabeth Lewenhaupt Ekonomikonsult avseende revision

Securitas Sverige AB, avseende larm i hiss

Boxer avseende marksänd TV

Vinterklasen AB avseende snöröjning, sandning samt upptagning av sand på föreningens gård samt att Vinterklasen tar 50% av kostnaderna. I avtalet ingår nyttjande av Vinterklasens jour.

Uthyrning

Föreningen har tecknat avtal med Vinterklasen AB gällande uthyrning av sju P-platser på föreningens gård.

Föreningen hyr även ut tre extra förråd till lägenhetsinnehavare.

Ekonomisk/Administrativ förvaltning

Avtalet med MEH Ekonomikonsult löper tillsvidare med en uppsägningstid om tre månader.

Övrig förvaltning

Styrelsen svarar i övrigt för fastighetens förvaltning.

Föreningsfrågor

Allmänt

Föreningen hade vid årets slut 17, (två dödsbon) (21) medlemmar.

Samtliga lägenheter var vid årets utgång upplåtna. Under året har 2 (1) överlåtelser skett.

I fastighetens två källarutrymmen finns förutom tekniska utrymmen och källarförråd, tvättstuga, hobbyrum och samlingslokal. Källaren under den yngre huskroppen utgör till större del även skyddsrum.

Föreningen är medlem i Bostadsrättsorganisationen "Bostadsrätterna".

Styrelsen

Styrelsen har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Gunilla Ceder Eliasson	ordförande, informationsansvarig
Roger Lindwall	kassör
Melker Karlsson	vice ordförande

Roland Ceder	suppleant
Mats Karlsson	suppleant (t o m 1 nov 2024)
Monica Swärd	suppleant, sekreterare

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsen har under året, utöver årsstämman, haft 0 (0) extra stämma, 10 (10) ordinarie styrelsemöten, 1 (2) extra styrelsemöten och 1 (1) konstituerande sammanträde. Samtliga sammanträden är protokollförda.

Styrelsen har 0 (0) kr i arvode.

För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad i Bostadsrätterna.

Revision

Föreningsrevisor, ordinarie:
Lars-Erik Karlsson

Föreningsrevisor, suppleant:
Marie Jeppsson (t o m 1 nov 2024)

Valberedning

Ritva Ceder, sammankallande
Bertil Magnusson

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgiften har varit oförändrad under verksamhetsåret. Genomsnittlig årsavgift är 815 (815) kr per kvm.

Parkeringsavgiften oförändrad 200 kr per månad. Parkeringsplats är ett obligatoriskt innehav för respektive lägenhetsinnehavare.

Fastighetsskatt

Föreningen betalar full fastighetsskatt. Taxeringsvärdet för fastigheten är för

Byggnaden	5 000 000 kr
Mark	1 864 000 kr

Amortering

Föreningen har amorterat 120 000 kr på lånen under verksamhetsåret.

Slutord

En bostadsrättsförenings mål är att efter avsättningar och betalda löpande utgifter gå ungefär jämnt upp. Vår målsättning är att budgetera verksamheten normalt, för ett resultat som mer eller mindre slutar på plus minus noll.

Ambitionen är att ha en beredskap för framtiden och en betryggande fond för framtida behov av reparationer av vår fastighet.

Efter ett par år av stora utgifter för underhåll av fastigheten, och det ekonomiska läget som räntehöjningar och allmän prisökning har styrelsen enbart fokuserat på nödvändigt underhåll i syfte att bygga upp underhållsfonden.

Styrelsen tackar för engagemang och alla frivilliga insatser under året.