

Förvaltningsberättelse för Bostadsrättsföreningen Mården 1

Räkenskapsåret 19-01-01—19-12-31

Verksamhetsåret 19-05-04—20-05-03

Styrelsen för BRF Mården 1 får härmed avge följande förvaltningsberättelse för det gångna året:

Styrelsen har efter val vid årsstämman 2019 haft följande sammansättning:

Ordförande: Jimmy Bjelkengren

Vice ordförande: Lena-Karin Andersson

Sekreterare: Patrik Högberg

Ledamöter: Elin Hjalmarsson, Johan Sjöberg

Suppleanter: Hanna Skaresund, Jari Tervo

Övriga valda funktionärer

Revisor: Elin Högberg

Revisorsuppleant: Birgitta Sjöholm

Valberedning: Ellinor Sjökvist (sammankallande), Jennie Svensson, Fredrik Markbrant

Fastigheten

Byggdes åren 1955-56. Består av 32 radhus fördelat på 3 huskroppar.

Vesslevägen: 18 stycken med boyta 82 kvm och biarea 42 kvm.

Helenedalsvägen: 6 stycken med boyta 87 kvm och biarea mellan 50 och 58 kvm.

Blekevägen: 6 st med boyta på 105 kvm och biarea 68kvm.

Medlemmar

Föreningen består av 32 stycken röstberättigade medlemmar. Under verksamhetsåret har två medlemmar begärt utträde och två nya medlemmar har beviljats inträde:

Johan Sjöberg, Vesslevägen 25, har överlåtits sin bostadsrätt till Pia Benjaminsson.

Therese och Anton Aronsson, Vesslevägen 31, har överlåtits sin bostadsrätt till Jessika Lilliesköld.

Möten och information

Föreningen har hållit ordinarie föreningsstämma.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 14 protokollförda möten inklusive konstituerande möte.

Medlemmarna har deltagit i städdagar vår och höst. Under året har delats ut 10 medlemsbrev inklusive kallelser.

Verksamhet

Styrelsen har fortsatt inriktningen med fokus på underhåll av fastigheten samt reviderat underhållsplanen för kommande år.

Under de sista månaderna 2019 har tid lagts på att tillsammans med Comhem felsöka de störningar som gjort våra tjänster mycket ostabila. De sista åtgärderna genomfördes i slutet av februari 2020 och tjänsterna har sedan dess i stort sett varit stabila och pålitliga.

Arbetet med den digitala bokföringen och den nya revisionsfirman har fungerat mycket bra men har precis som beskrivits i föregående verksamhetsberättelse blivit dyrare än vår tidigare lösning. Ett exempel är det merarbete som föreningens kassaförvaltare lagt ner på övergången mellan systemen.

Den delvisa renoveringen av avloppsledningar som genomfördes i mitten på 80-talet har genom några vattenläckor gjort sig påmind under året. I varje huskropp och varje lägenhet finns fastighetens ursprungliga gjutjärnsrör kvar, numera drygt 60 år gamla. Dessa har fungerat väl fram till det senaste året då vi haft 2-3 vattenskador som belastat föreningens ekonomi. Skadorna täcks inte av varken garantier eller våra försäkringar. Styrelsen har varit i kontakt med flera firmor för att få förslag på lämpliga åtgärder, allt från invändig re-lining till stambyte, och arbetet med att ta fram en plan för renovering fortsätter under 2020.

Den planerade genomgången av ventilationen för att kunna genomföra energideklaration, radonmätning och obligatorisk ventilationskontroll startade i början av april 2020 och genomförs av Uddevallafirman Ventilø.

Arbetet med att byta taket på Vesslevägen påbörjades under samma tid och genomförs av Ljungskileföretaget Takorama. Det bekostas helt med sparade medel från tidigare år och beräknas kosta omkring 750 000 kr.

Glädjande är att de återkommande översvämningarna i vår gemensamma källare i nuläget helt är borta efter genomgång och arbete kring våra avloppsbrunnar. Det visade sig att en pump slutat fungera och orsakat att systemet inte tömde sig som avsett.

En äldre fuktskada på Vesslevägen 9 och 11, som förvärrades i samband med ett nyttillkommet avbrott på dagvattendränningen, är åtgärdad.

Ett rökförbud på föreningens allmänna ytor är beslutat och infört.

De senaste åren har det varit ett stort tryck på fastighetsunderhåll, både planerat och akut, beroende på vår fastighets stigande ålder. Det har även inneburit ett stort arbete för styrelsen att gå över till digital ekonomisk förvaltning. Styrelsen har ibland känt att den saknar kompetens både när det gäller ekonomisk och teknisk förvaltning. Därför har styrelsen under året undersökt olika möjligheter att köpa in tjänsterna ekonomisk och teknisk förvaltning.

Efter noggrant övervägande fattade styrelsen beslut att ingå ett 3-års avtal med Riksbyggen. Avtalet gäller från 1 juli 2020, gäller tjänsten ekonomisk förvaltning samt hjälp med att upprätta underhållsplan.

Detta innebär inte att Brf Mården 1 blir en Riksbyggen-förening. Det innebär att Riksbyggen på uppdrag av styrelsen utför tjänster så som löpande bokföring, fakturahantering, bokslut, utskick av avier, lånehhantering, överlåtelser av bostadsrätter, deklarationer, lägenhetsförteckning, budget med mera. I avtalet ingår också framtagande av underhållsplan utifrån fastighetens status och sedan reviderande av denna vartannat år. I en förlängning kan föreningen även köpa in tjänsten teknisk förvaltning som till exempel projektledning vid större byggnationer eller renoveringar.

Ekonomi

Styrelsen beslutade, som föregående år, att inte höja medlemsavgifterna (hyrorna) vid årsskiftet 2019/2020 tack vare tidigare styrelsers goda arbete med att samla likvida medel till underhåll.

För att kunna jämföra med förra årets intäkter/kostnader visas 2018 års siffror inom parentes.

Intäkterna för medlemsavgiften 2019 var 1 799 080 kr (1 796 366).

Låneskulden för fastigheterna är 4 248 083 kr (4 338 083). Amortering har skett med 90 000 kr (663 808). Föreningen har två lån på 1,76 miljoner och 2,49 miljoner med räntesatserna 1,45 och 1,89 procent och som är bundna till december 2021 och december 2020. Räntekostnaden var 76 474 kr (74 162).

Styrelsen fortsätter den tidigare beslutade vägen att inte amortera extra på våra lån de kommande åren då föreningens låneskuld är förhållandevis liten och våra intäkter behöver användas till fastighetsunderhåll.

Underhållskostnaderna för 2019 var 87 779 kr och beror på bland annat vattenskador, dränning och ventilation. Vatten och avlopp kostade 132 982 kr (127 535).

I resultatrappporten anges kostnaden för fjärrvärme till 350 347 kr och för el till 67 407 kr. Det beror på att en faktura för fjärrvärme på 40 801 kr felaktigt bokförts på kontot för el. Felet rättas i nästkommande resultatrappport. Rätt kostnad för fjärrvärme är 391 148 kr (398 685) kr och rätt kostnad för el är 26 606 kr (22 057). Lägre fjärrvärmekostnad beror på mildare väder.

En enkel beräkning visar att 2019 års genomsnittliga månadsavgift på 4 685 kr (4 655) per radhus och månad fördelas enligt följande: drift cirka 1 485 kr (1 473), räntor 199 (193), amorteringar 234 (1 729), underhåll av fastigheten 229 (1197), fastighetsskatt 420 (305) //att fastighetsskatten är större än 2018 beror på att en del av tidigare års kostnader hamnat på år 2019/, kabel-tv 321 (120), personalkostnader 181 (104), fastighetsförsäkring 152 (129), administration 78 (58) och trivselåtgärder 14 (14).

Enligt upprättat bokslut visar resultatet för räkenskapsåret 2019 ett överskott på 506 553 kr (2018 underskott på 275 271). Föreningens utgående balans 20191231 var 1 717 284 kr (1 210 731).

Budget för 2020

Styrelsen beslutade att inte höja medlemsavgiften för 2020 eftersom tidigare höjningar och sparade medel förväntas täcka årets driftskostnader och planerat underhåll av fastigheten.

Budgetåret 2020 blir det ett negativt resultat i bokslutet eftersom takbytet på Vesslevägen samt reparation av ventilation på omkring 1 miljon kronor belastar det här året.

Räntekostnaderna sjunker eftersom låneskulden minskar något.

Slutord

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil och styrelsen ser på vår ekonomiska situation med tillförsikt.

Denna situation är mycket gynnsam för att kunna genomföra det planerade och förebyggande underhåll som krävs för att säkerställa funktion och värde i vår fastighet.

Styrelsen tackar för det gångna året och de avgående ledamöterna ställer härmed sina uppdrag till årsstämman förfogande.

Uddevalla i april 2020

.....
Jimmy Bjelkengren
Ordförande

.....
Lena-Karin Andersson
Vice ordförande

.....
Elin Hjalmarsson
Styrelseledamot

.....
Patrik Högberg
Sekreterare

.....
Johan Sjöberg
Styrelseledamot

.....
Hanna Skaresund
Suppleant

.....
Jari Tervo
Suppleant