



Org Nr: 702001-3624

Styrelsen för HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm

Org.nr: 702001-3624

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

PK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelse

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning:

Jenny Ögren	M76	Ordförande- och informationsansvarig
Mats Holmgren	M18	Sekreterare
Per Hellström	M22	Ekonomiansvarig och fastighetsfrågor
Friederike Vesper	M132	Studie- och fritidsansvarig
Jader Bonilla	M116	Fastighetsfrågor
Ivan Llorca	M134	Fastighetsfrågor
Veikko Melakari	-	Utsedd av HSB Stockholm

Styrelsen har inte haft några suppleanter.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Jenny Ögren, Mats Holmgren, Per Hellström och Friederike Vesper.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte. Utöver detta har även hållits ett antal arbetsmöten.

Föreningens firma har tecknats av Jenny Ögren, Mats Holmgren, Per Hellström och Friederike Vesper, två i förening.

Revisorer

En revisor hos Bo Revision AB utsedd av HSB Riksförbund samt revisor Susanne Schultzberg med Per Wahlström som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har utgjorts av Jon-Karl Sundh (sammankallande), Nemo Ivarsson, Titti Lassen och Jan Arbelund.

Ombud vid distriktsstämman

Valda att företräda föreningen vid HSB Stockholms distriktsstämma var Per Hellström med Friederike Vesper som första och Jenny Ögren som andra suppleant.

Information

Jenny Ögren har varit huvudansvarig för informationsfrågor i styrelsen. Styrelsen har via medlemsbladet Läskapperet informerat om aktuella frågor. Läskapperet har kommit ut ca en gång per kvartal. Från och med februari 2012 distribueras Läskapperet endast som bifogat pdf-dokument i e-post eller som länk till publicerat nummer på hemsidan förutom till ca 15 hushåll där medlemmarna uttryckligen bett om att få informationsbladet i pappersform. Även frågor av mer brådskande karaktär, som information om inbrottsförsök i området, har meddelats via föreningens sändlista med e-post. Hemsidan www.brflaskpapperet.se har uppdaterats kontinuerligt under året.

Aktiviteter

Söndagen den 12 maj 2013 deltog ett 30 tal medlemmar i en gemensam städdag då vi plockade skräp och städade våra gemensamma trädgårdsytor. Efter väl förrättat värv blev det korvgrillning.

Ett informationsmöte för medlemmar i BRF Läskapperet hölls den 28 januari 2014 i Brf Snickarens samlingslokal i Bandhagen med deltagande av 28 boende + styrelsen (7) = 35 personer. Deltagarna fick kaffe med tilltugg och informerades om:

- Ny sophantering för A och B-hus,
- Fastighetsförvaltning: Bland annat åtgärder som genomförts under 2013 och planeras under 2014, och gränsdragning mellan boende och BRF ansvar.
- Ekonomi
- Kommunens planer på nya lägenheter i Svedmyra
- Fiberprojektet

Kurser

Flera styrelsemedlemmar gick kurser, som anordnades av HSB resp. Valvet, för att fördjupa sina kunskaper inom styrelsens ansvar, fastighet, revision samt ordförandeskap.

FÖRENINGSFRÅGOR

Årsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls den 21 maj 2013. På stämman deltog 26 röstberättigade varav 4 genom fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 154 medlemmar uppdelade på 34 bostäder med en medlem och 60 bostäder med två medlemmar.

Under verksamhetsåret har det skett åtta överlåtelse.

FASTIGHETER

Fastighetsbestånd

Föreningen bildades 1961-05-01 och registrerades hos Länsstyrelsen 1961-09-09. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Läskapperet 8, Papphylsan 1, Pappersrullen 1 och Ritpapperet 1 i Vantörs församling, Stockholm (stadsdelen Enskede-Årsta-Vantör).

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar AB. I försäkringen ingår bland annat momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Lägenheter och lokaler

Föreningen omfattar:

38 radhus	4 längor typ A	Mölnbalsbacken 2 – 76	kv Läskapperet 8
10 radhus	1 länga typ B	Götaforsvägen 29 – 47	kv Ritpapperet 1
18 kedjehus	1 länga typ C	Götaforsvägen 46 – 80	kv Pappersrullen 1
28 radhus	3 längor typ D	Mölnbalsbacken 88 – 142	kv Papphylsan 1

Totalt ingår 94 bostäder som samtliga upplåts med bostadsrätt samt en central värmecentral i panncentralen och undercentraler till respektive huslänga. För B-husens medlemmar finns

separata garagebyggnader som är upplåtna med hyresrätt. Bostädernas totalyta uppgår till 9.803 kvm.

Fastigheternas skick - underhållsplan

I januari 2013 slutfördes en riskbesiktning av VVS hos samtliga boende.

Ingen separat fastighetsbesiktning har genomförts under 2013. I början av 2014 redovisade dock Valvet resultatet av en genomgång av tekniska installationer i värmecentraler. Denna genomgång samt riskbesiktningen har varit med som underlag till en större översyn av underhållsplanen.

HSB fick i slutet av 2013 uppdrag att uppdatera befintlig underhållsplan och lägga in den i HSBs digitala system, vilket föreningen nu har anslutit sig till. Detta arbete slutfördes i början av 2014 så att föreningen nu har en aktuell plan, som är lätt tillgänglig för hela styrelsen. Den nya planen indikerar, som påpekats i tidigare verksamhetsberättelser, ett behov av ökad avsättning till fond för yttre underhåll, se förväntad framtida utveckling. Ett sammandrag från den nya UH-planen återfinns som bilaga till denna verksamhetsberättelse.

Sammanställning över genomförda arbeten (bokfört som planerat underhåll)

2013	Underhållsspolning av samtliga avloppsstammar Stambyten Pumpgropar B-hus, tillkommande jobb för dräneringen Byte av trasiga avloppsrör
-------------	---

LEVERANTÖRER - AVTAL

Fastigheternas förvaltning och skötsel

Från januari 2012 anlitar föreningen Valvet Förvaltning AB för teknisk förvaltning och fastighetsskötsel av våra fastigheter. Förvaltningsarbetet omfattar bl.a. besiktningar, mottagning av felanmälningar beträffande yttre underhåll, upphandling av entreprenader och tjänster samt kontroll av utförda leveranser.

Grönområden och vinterväghållning

Mark- och parkområden har under delar av året skötts av SSP Sthlm AB på avrop. Hösten 2013 träffades avtal med SSP AB avseende skötsel av mark och parkområden.

Vinterväghållning har enligt avtal utförts av S-G Nilssons Traktortjänst.

Skadedjursbekämpning

Föreningen har sedan december 2012 ett avtal med Anticimex avseende elektriska råttfällor i de avloppsbrunnar som ansluter föreningens avloppsnät till kommunens nät. Avtalet löper på tre år.

AK

Våra övriga leverantörer

Utöver leverantörer för fastighetsskötsel och ekonomi anlitas följande leverantörer:

Fjärrvärme	Fortum	Betalas gemensamt via månadsavgift, ingen individuell mätning.
Vatten	Stockholm vatten	Betalas gemensamt via månadsavgift, ingen individuell mätning.
El	Fortum/Jämtkraft	Nättjänster respektive el för föreningens gemensamma förbrukning, t.ex. pumpar och annan utrustning i värmesystemet och tomtbelysning. Utöver detta är varje lägenhetsinnehavare elkund hos valfri leverantör.
Kabel-TV	ComHem	TV-sändningar via kabel. I månadsavgift ingår det analoga grundutbudet. Varje enskild medlem har möjlighet att själv beställa tillval utifrån Comhems ordinarie utbud. Avtalet med Comhem löper nu på två år med början hösten 2013.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER ÅRET

Schaktarbete bakom D-hus

Under vecka 43-44 genomförde Fortum schaktarbete mellan bullervallen utmed Örbyleden och radhusen med adress Mölndalsbacken 88-142. Fortum har så kallad ledningsrätt på Stockholms stads mark vilket medförde att de boende i de fall de utökat sin trädgårdsyta mot bullervallen var tvungna att plocka bort sin egendom. Berörda medlemmar informerades bland annat genom besök av styrelseledamöter som hjälpte till att mäta upp föreningens respektive kommunens tomtgräns.

Stamspolning

Under november månad genomfördes stamspolning i samtliga hushåll med hjälp av GR Avloppsrensning AB.

Sophantering A- och B-hus

Trafikkontorets avdelning för avfallshantering i Stockholm meddelade under sensommaren att våra tillfartsvägar vid Götaforsvägen 29-47 (B-hus) och Mölndalsbacken 2-76 (A-hus) är för trånga för sopbilen att åka in på. Problemet uppmärksammades egentligen första gången vintern 2012/13 när sopbilen knappt kom fram på vissa ställen på grund av all snö. Sophämtarnas skyddsombud menade dessutom att våra tillfartsvägar utanför A- och B-husen inte är tillräckliga för sopbilen ur arbetsmiljösynpunkt eftersom den inte kan vända utan måste backa in eller ut längs med husen. Styrelsen utredde därför under året olika alternativ för avfallshantering och sopsortering tillsammans med entreprenörer och ansvariga på trafikkontoret. Den slutgiltiga lösningen blev tre gemensamma kärl för hushållsavfall vid B-husen och en större gemensam anläggning för hushållsavfall och matavfall vid A-husen.

Fönsterskador

Styrelsen har uppmärksammat på skador på fönster, bland annat fönsterkarmar i norrläge på A-hus. En stickprovsbesiktning är inplanerad och åtgärder pågår på vissa fönster.

Stopp i avlopp/dagvattenledningar

Dagvattenbrunnar har filmats och spolats rent.

Sättningar på vissa adresser till C-hus håller på att undersökas / åtgärdas. Bland annat visade det sig att rötter stoppade avrinning från tak.

Stopp i/trasigt avlopp B-hus har grävts upp och åtgärdats.

Radoninventering och åtgärder

Fortsatta åtgärder avseende radon har pågått under verksamhetsåret. Detta har omfattat kompletterande mätningar och installation av spaltventiler på ett mindre antal adresser.

Åtgärder kommer att fortsätta under 2014.

Fiberprojektet

Styrelsen har väckt liv i det fiberprojekt som påbörjades för några år sedan, som följd av motioner och beslut på stämma. Arbetet innebär bland annat att se över nuläget, uppdatera tidigare material och begära in nya offerter.

Skadedjursbekämpning

Den installation av tre elektriska råttfällor, som gjordes av Anticimex december 2012, gjordes på ett kontrakt för underhåll som löper under tre år fram till december 2015. Anticimex har installerat de elektriska råttfällorna, en i respektive av de två avloppsbrunnar som ansluter föreningens område till kommunens avloppsnät, samt en i en avfallsbrunn nära Mölndalsbacken 78. Fällorna avläses via mobilnätet och under 2013 dödade fällorna totalt 222 råttor.

FÖRVÄNTAD FRAMTIDA UTVECKLING

Framtida underhållskostnader

I enlighet med den nyligen uppdaterade underhållsplanen kommer avsättningarna till fond för yttre planerat underhåll att behöva vara ca 1 miljon per år. Tidigare har denna avsättning varit ca 500 000 per år.

Utöver detta finns behov av underhåll för sådant som har längre livslängd än det som täcks in av det planerade underhållet (med livslängd upp till 20 år). De större posterna är dränering, fönster och åtgärder av tak. Utredning av D-husens tak och dränering är närmast i tiden på grund av ett antal fuktskador som kan hänföras till försämring hos takisoleringen och även fuktindikationer i källare. Dessa åtgärder kommer så småningom att tas som investeringar och då syns kostnaden som avskrivningar i den ekonomiska redovisningen. De kommer också att kräva upplåning och tillhörande räntekostnader.

Den tidigare meddelade prognosen att behöva öka avgifterna med 3-5% per år kvarstår.

Tomträttsavgäld

Det gällande avtalet (påskrivet 2012) avser tioårsperioden 2013-2023. Detta innebär att den tidigare tomträttsavgälden på ca 379 000 per år ökar till ca 520 000 kr (höjning med 35%).

Höjningen träder i kraft med 1/3 per år vilket innebär att den slår igenom fullt ut från och med september 2015.

MF

EKONOMI

HSB anlitas för den ekonomiska förvaltningen (sedan januari 2009).

Resultat och ställning

	2013	2012	2011	2010	2009	2008
Årsavgifter (tkr)	5786	5475	5129	4772	4772	4545
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	589	558	523	487	487	464
Nettoomsättning (tkr)	5834	5625	5166	4815	4809	4561
Kostnader för löpande underhåll (tkr)	-617	-593	-694	-635	-288	-179
Skatter/kommunala avgifter (tkr)	-665	-642	-612	-600	-598	-708
Avskrivningar (tkr)	-435	-435	-387	-387	-375	-185
Rörelseresultat (tkr)	442	735	-1318	-989	541	625
Årets resultat efter finansiella poster (tkr)	220	493	-1538	-1075	507	622
Balansomslutning (tkr)	18965	18790	18054	18767	19328	13006
Fond för yttre underhåll (tkr)	1145	1028	2142	2704	2304	1904
Likviditet (tkr)	1397	742	497	100	636	3

Likviditet definieras som omsättningstillgångar minus kortfristiga skulder (leverantörsskulder + skatteskulder + upplupna kostnader).

Avskrivningarna fördelas på ursprungliga byggnader (1,1%-90 år), ombyggnader – fasaderna (2,5%-40 år) samt dräningen av B-husen (3,34% - 30 år).

Årsavgifter och hyror

Den genomsnittliga årsavgiften har under 2013 uppgått till 589 kr/kvm beaktat den höjning med 4% som skedde fr.o.m. 1 januari 2013.

En höjning av årsavgiften med 3% är genomförd från och med 1 januari 2014.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till

Balanserat resultat (kr)	-381 769
Årets resultat (kr)	220 223
Ackumulerat resultat (kr)	-161 546
Styrelsen föreslår följande disposition	
Uttag ur fond för yttre underhåll (kr)	-358 052
Överföring till fond för yttre underhåll (kr)	1 163 000
Balanserat resultat (kr)	-966 494
Summa (kr)	-161 546

Överföring till fond sker med 1163 000 kr, i enlighet med behov som ges av uppdaterad UH-plan (de närmaste 10 åren). Ovan innebär följande förändringar i fonden för yttre underhåll:

Ingående balans underhållsfond (kr)	1 145 335
Uttag (kr)	-358 052
Insättning (kr)	1 163 000
Utgående balans underhållsfond (kr)	1 950 283

Föreningens ekonomiska ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning.

Utbetalda arvoden och ersättningar

Styrelse och revisorsarvodet beslutas av föreningsstämman och uppgår för närvarande till totalt 2,5 gånger prisbasbeloppet om allmän försäkring. Styrelsen fördelar detta belopp inom sig. Revisorsarvodet uppgår till 0,05% av det totala arvodet. Till detta kommer även kostnader för sociala avgifter.



Org Nr: 702001-3624

HSB Bostadrättsförening Läskapperet i Stockholm

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	5 834 403	5 624 580
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-3 933 921	-3 430 282
Planerat underhåll		-358 052	-382 812
Fastighetsskatt och kommunal fastighetsavgift		-664 956	-641 550
Avskrivningar	Not 3	-435 092	-435 092
Summa fastighetskostnader		-5 392 020	-4 889 736
Rörelseresultat		442 383	734 844
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	9 392	11 516
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	-231 551	-253 275
Summa finansiella poster		-222 159	-241 759
Årets resultat		220 223	493 085

BP