

ÅRSREDOVISNING 2010

HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet med organisationsnummer 769608-5575.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Wienerbrödet i Stockholm får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 1 januari 2010 – 31 december 2010.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Föreningen bildades den 29 maj 2002 och registrerades den 15 juli 2002. Föreningen är bildad för att inneha och förvalta fastigheten Wienerbrödet 4 i Sköndal. Föreningen består av totalt 43 bostadsrätter.

Föreningens fastighet är fr o m 2009 fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa.

MEDLEMMAR

Förutom HSB Stockholm består föreningen av 49 medlemmar.

STYRELSE

Styrelsens sammansättning 1 januari – 18 maj 2010

Ordförande: Lars Andersson
Vice ordförande: Britt-Marie Anderberg
Båda utsågs, på stämmans uppdrag, av styrelsen till distriktsombud.

Sekreterare: Lars Ekblom
Organisatör studie/fritid: Bengt Bengtsson
Christer Schütt
Ansv fastighetsunderhåll: Lars Andersson
Bengt Persson, HSB-ledamot
Suppleanter: Robert Schibort
Thomas Karlsson, HSB-suppleant

Styrelsens sammansättning efter årsmötet den 19 maj 2010 – 5 oktober 2010

Ordförande: Lars Andersson
Vice ordförande: Britt-Marie Anderberg
Båda utsågs, på stämmans uppdrag, av styrelsen till distriktsombud.

Sekreterare: Lars Ekblom
Vice sekreterare: Britt-Marie Anderberg
Organisatör studie/fritid: Lars Ekblom
Robert Schibort
Brandskyddsansvarig: Bengt Bengtsson
Ekonomiansvarig: Lars Andersson
Ansv fastighetsunderhåll: Lars Andersson
Fredrik Cederäng
Christer Schütt
Suppleanter: Robert Schibort (informationsansvarig, web-master)

Ledamot HSB

Thomas Karlsson, HSB-suppleant
Bengt Persson, HSB

Styrelsens sammansättning efter styrelsemötet den 6 oktober 2010 - 31 december 2010

Ordförande: Lars Andersson
Vice ordförande: Britt-Marie Anderberg
Båda utsågs, på stämmans uppdrag, av styrelsen till distriktsombud.

Sekreterare: Lars Ekblom
Vice sekreterare: Britt-Marie Anderberg
Organisatör studie/fritid: Lars Ekblom
Robert Schibort
Brandskyddsansvarig: Bengt Bengtsson
Ekonomiansvarig: Lars Andersson
Ansv fastighetsunderhåll: Lars Andersson
Fredrik Cederäng
Christer Schütt
Suppleanter: Robert Schibort (web-master)
Bengt Persson, HSB-suppleant
Ledamot HSB: Lisa Olofsson

FIRMATECKNARE

Före årsmötet den 19 maj 2010

Förutom styrelsen i sin helhet, Lars Andersson, Britt-Marie Anderberg, Pia Crona och Lars Ekblom, två i förening.

Efter årsmötet den 19 maj 2010

Förutom styrelsen i sin helhet, Lars Andersson, Britt-Marie Anderberg, Fredrik Cederäng och Lars Ekblom, två i förening.

REVISORER

Gösta Östling har varit revisor med Margareta Israelsson som suppleant, båda valda av föreningen, samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. Detta gäller både före och efter årsstämman den 19 maj 2010.

SAMMANTRÄDEN

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 11 protokollförda sammanträden samt ett extra medlemsmöte (december 2010).

Sedan HSB under 2009 bytte ekonomisystem har det från början instabila systemet under 2010 förbättras, och får nu anses fungera tillfredsställande. Arbetet med att få garantiåtagandena på fastigheten åtgärdade har i princip avslutats.

Trots att en majoritet av medlemmarna i en enkät röstade för att ta bort all sophantering med undantag av hushållssopor, beslutade styrelsen att behålla nuvarande sophanteringskärl, detta med

69

tanke på medlemmarnas ålderssammansättning samt den besvärliga vintern i början av år 2010.

Under året har styrelsen bl a

- låtit upprätta en ny Förvaltningsplan, och lagt ut den på webben
- låtit introducera och teckna abonnemang på HSB:s Digitala Underhållsplan för bättre kontroll och uppföljning av vårt underhållsarbete på fastigheten
- beställt och satt upp skylten "Privat gård" på baksidan av huset, detta för att förhindra att utomstående nyttjar och skräpar ner vår gård
- satt upp skylten "Ej vinterunderhåll" på baksidan av huset
- upprättat en lista med (inom styrelsen) veckoansvariga för snöskottningen. I samband härmed vill styrelsen tacka alla de medlemmar som ställt upp med att skotta bort snön framför huset.
- tagit fram tillåtna färger/mönster att användas vid beställning av markiser till balkongerna
- medverkat till att få bort fläktbuller från restaurangen i Sköndals centrum, vilket störde några av föreningens medlemmar
- beslutat att inte tillåta grillning på balkongerna
- införskaffat dator för underlättande av föreningens bl a budget- och underhållsarbete
- låtit inspektera och laga brandluckorna i portuppgångarna
- låtit kontrollera nödtelefonen i hissarna om hjälp behöver påkallas i det fall hissen skulle stanna
- låtit kontrollera att samtliga medlemmar har tecknat den obligatoriska tilläggsförsäkringen till hemförsäkringen, vilken behövs när man bor i en bostadsrättslägenhet
- informerat medlemmarna om Skatteverkets nya lägenhetsnumrering
- låtit slutbesiktiga installationen av varmvattenmätarna
- låtit åtgärda problem med klotter på fasaden vid flera tillfällen
- arrangerat vårstädning med grillning, och en höststädning
- upprättat och i portarna satt upp en jourlista med styrelsens medlemmar, och som kunnat användas i det fall en medlem behövt kontakt med styrelsen under sommarmånaderna
- informerat medlemmarna om Stockholm Stads mobila miljöstationer som besöker bl a Sköndal med jämna mellanrum, och där man kan lämna miljöfarligt avfall
- informerat medlemmarna via nyhetsbrev
- anordnat medlemsmöte (december 2010)

Våra ekonomiska villkor har under året försämrats i och med att det statliga räntebidraget nu är borttaget, och att man infört en fastighetsavgift på f.n. 1.200 kronor per lägenhet.

En stor del av styrelsens arbete har gått åt till arbete med förbättring och uppföljning av våra driftskostnader. Sedan den individuella varmvattenmätningen togs i bruk under november 2009 har varmvattenförbrukningen under året minskat avsevärt med minskade kostnader för fjärrvärme som resultat. Investeringen har med god marginal varit lönsam. Att vi dessutom sköter om vår mark både på sommaren och på vintern har bidragit till att medlemsavgifterna kunnat hållas oförändrade under året.

Stena Fastigheter aviserade en höjning av avgiften de garage- och parkeringsplatser som Wienerbrödet disponerar med 2,5% från och med den 1 januari 2011.

En frivillig trädgårdsgrupp utanför styrelsen har arbetat med våra rabatter och att hålla snyggt på gården. Ett stort tack till alla i trädgårdsgruppen!

Föreningen har anslutit sig till Polisens kampanj "Grannsamverkan mot brott" i syfte att förhindra inbrott i och skadegörelse på fastigheten.

Q

Föreningens representanter på HSB:s distriktsstämma var Lars Andersson och Britt-Marie Anderberg.

Lars Andersson har varit ordinarie HSB distriktsombud.

ÖVERLÅTELSE

Under verksamhetsåret 2010 har tre lägenhetsöverlåtelser skett.

PRODUKTIONEN

Det återstår ännu att åtgärda anmärkningen från garantibesiktningen gällande takbeläggningen på etagelägenheternas terrasser.

BILPLATSER

Föreningen tecknade innan inflyttningen 2004 avtal med Drott angående nyttjande av bilplatser. Garaget ägs nu av Stena Fastigheter, och föreningen har enligt servitutsavtal rätt att nyttja 12 bilplatser i garaget, vilka samtliga är uthyrda. Garageinfarten ägs av föreningen och här finns ytterligare tre parkeringsplatser. I nyttjanderättsavtalet med Stena har föreningen även tillgång till 12 bilplatser utomhus, vilket ger föreningen tillgång till totalt 27 bilplatser. Stena har servitut på användning av garageinfarten.

FÖRVALTNINGSAVTAL

Föreningen har avtal tecknade med HSB Stockholm avseende administrativ förvaltning samt fastighetsskötsel. Bägge avtalen löper tills vidare.

Årets fastighetsbesiktning utfördes i september 2010.

Följande övriga avtal finns

- avtal om hämtning av glas, papper, elektronik och grovsopor med Hellstens Grovsopor
- avtal om service på hissarna med Kone
- avtal om leverans av fjärrvärme med Fortum
- avtal om datakommunikation med Bredbandsbolaget
- avtal med ComHem om distribution av bild, ljud och datakommunikation
- avtal med Blue Collar AB för snöskottning
- avtal med Farsta Lås AB
- avtal med Kraft&Kultur om el-leverans
- avtal om trappstädning med HSB

EKONOMI

Föreningens ekonomi är relativt god, dock med ett något lägre överskott än 2009. På minussidan finns fastighetsavgiften, ökade kostnader för bl a fjärrvärme och sophantering liksom att räntebidraget nu försvunnit.

Styrelsen har försökt hålla nere kostnadsökningarna. Det allmänna, högre, ränteläget påverkar emellertid våra tre lån negativt. Någon höjning av månadsavgifterna är för närvarande inte aktuell. Styrelsen följer dock den allmänna kostnadsutvecklingen noggrant. Föreningens nuvarande 5-årsplan löper ut under året, och en ny plan kommer att tas fram.

På föreningsstämman den 19 maj 2010 beslutades om ett arvode på ett prisbasbelopp till styrelsen samt 3.000 kr till revisorn.

RESULTATDISPOSITION

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till följande förslag:

Balanserat resultat	98.570
Årets resultat	<u>414.736</u>
	513.306

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur fond	0
Överföring till fond	400.000
Balanserat resultat	<u>113.306</u>
	513.306