

Verksamhetsberättelse 2013

Under året har 11 protokollförda styrelsemöten och flera arbetsmöten hållits.

Verksamhetsårets största händelse har varit uthyrningen av lokalen på Åsgärdevägen 5-7. I januari 2013 beslutades att gå vidare med Fitness24Seven som primär hyresgäst av lokalen och i januari 2014 öppnades deras gym för allmänheten. Våren och sommaren ägnades åt avtalsförhandlingar och hösten åt ombyggnad och anpassning av lokalen.

Den 29/5 hade föreningen stämma varvid Annika Andersson, Vassilis Gogolos, Peter Klintebäck, Karolina Mangs, Helena Salberg Ström samt Hajir Seradji valdes att bilda styrelse. Vid styrelsens konstituerande möte i juni utsågs Peter Klintebäck till ordförande och Helena Salberg Ström till kassör.

Verksamhetsåret i övrigt har dominerats av de självklara frågorna ekonomi och fastighetens underhåll.

Föreningen har sedan ombildningen 2010 visat minusresultat (vilket inte är ovanligt för nybildade föreningar) och har i och för sig en god soliditet då skulderna i stort motsvarar värdet av osålda hyresrätter. Dock har rörelsenettot gett minus då de löpande inkomsterna ständigt understigit de löpande utgifterna. Styrelsen har under året sett inkomstförstärkning i form av en framförhandlad hyreshöjning på 7% från och med 1/7 (efter tre års frysta hyror). Beslut togs även under hösten om att höja avgifterna för bostadsrättsinnehavare med 7% från och med 1 januari 2014. Under januari 2014 kommer även intäkterna från uthyrningen av lokalen på Åsgärdevägen att förstärka föreningens ekonomi.

I juni inspekterades fastighetens fönster och det konstaterades att fönstren behöver åtgärdas inom de närmaste åren. Föreslagna åtgärder enligt den framtagna underhållsplanen har flyttats fram i tiden. Med tanke på det ackumulerade underskottet och behovet av underhåll både av hyresrätter och av övrigt inom fastigheten har styrelsen planer på att lägga upp en fond för rekommenderade underhållsåtgärder. Den kommande femårsperioden är det inte givet att ovan nämnda inkomstförstärkningar och planerade utgiftsminskningar i form av renoveringar är tillräckliga och därför kommer planerade och stegvisa avgiftshöjningar antagligen bli nödvändiga.

Under året har samarbetet med HSB fungerat väl, ett par personalbyten har skett.

Trots att antalet vattenskador sjunkit jämfört med tidigare år så lyckades föreningen inte få ner självriskens i sin fastighetsförsäkring.

Inga hyresrätter såldes under 2013.

Styrelsen har under året informerat om vad som varit på gång genom föreningens webbplats, på anslagstavlor i entréerna, informationsmöten och via utskick till medlemmarna. Dessutom har en kort sammanfattning av varje styrelsemöte i efterhand publicerats på föreningens webb.

Föreningens träfflokal på Dalgränd 2 har hyrts ut till boende för olika aktiviteter.

I övrigt hänvisas till nedanstående översiktliga redovisning av månadsvis verksamhet.

Januari:

- beslut om Fitness24Seven som primär hyresgäst av Åsgärdev 5-7
- beslut om digital underhållsplan

Februari:

- byte av försäkringsbolag från IF till Trygg Hansa

Mars:

- projekt fönster initieras
- undersökning av orsak till återkommande driftstopp i tvättstugan

Maj:

- beslut om utvändig målning av träfflokalen
- fastighetsägarmöte
- stämma, ny styrelse

Juni:

- konstituerande möte, val av ordförande och kassör samt arvodesfördelning
- avtalsförhandlingar med Fitness24Seven
- fastighetsbesiktning
- åtgärd av lekplatsen (avslutades i augusti)

Augusti:

- diskussion om hyresrätternas standard

September:

- diskussion om skadegörelse och om bilkörning i området
- Dalendagen
- uteplatser

Oktober:

- infomöte
- OVK

November:

- räntediskussion
- översyn av ingångna avtal
- fastighetsägarmöte

December:

- beslut om besöksparkering

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut – Avgiftshöjning på 7% fr o m 1/1 2014 och intäkter från uthyrningen av Åsgärdevägen 5-7. Uppsägning av avtalet med Telia (om bredband, telefoni och tv) och nytecknande med Com Hem AB om samma innehåll till lägre kostnad. Uthyrning av parkeringsplatser (korttid) utanför Åsgärdevägen 5-7.