

Bostadsrättsföreningen Fritid 1

Vintergatan 13, Säffle

**Årsberetning 2013-2014**

**Perioden 22/6-2013-21/6-2014**

**1. Virksomheten.**

Foreningen begynte sin virksomhet i år 2000. Foreningen har som målsetting å fremme medlemmenes økonomiske interesser gjennom i foreningens hus å opprette leiligheter for fritidsboende uten tidsbegrensning, i eiendommen Mars 3 i Säffle kommune. Bostadsrättsföreningen er lokalisert i Vintergatan 13 A-H i Säffle, og har som formål å forvalte bygningsmassen i henhold til lover, vedtekter (stadgar) og kostnadsrammer.

I januar 2011 foretok foreningen oppkjøp av eiendommen Skorpionen 1, som er en parkeringsplass med frittliggende bygning med 14 garasjer.

**2. Tillitsvalgte.**

På årsmøtet 22. juni 2013 ble følgende styre valgt for perioden 22/6-2013 til 21/6-2014:

|  |  |
| --- | --- |
| Styreformann | Gunnar A. Nilsen, ikke på valg |
| Nestformann | Egil Nordeng, valgt for 2013-2015 |
| Styremedlem | Leif Botilsrud, ikke på valg |
| Styremedlem | Harald Hambro, valgt for 2013-2015 |
| Styremedlem | Karen Wibe- Lund, ikke på valg |
| Varamedlem | Finn Rognstad, valgt for 2013-2015 |
| Varamedlem | Brit-Randi Kleppe, valgt for 2013-2015 | |
|  |  | |

På årsmøtet var det kun Nilsen som ble valgt med tittel formann. På første konstituerende styremøte etter årsmøtet ble Nordeng valgt som nestformann, samt at formannen også påtok seg sekretærjobben.

I alle år har vi operert med egen valgkomite. Praksis har imidlertid blitt at de årlige komiteene har kontaktet styret for hjelp. Etter forslag fra styret på årsmøtet ble det enstemmig vedtatt at det til enhver tids sittende styre også fungerer som valgkomite.

Det ble ikke funnet løsning på etablering av velferdskomite, og her anmoder styret om innsats fra hvert enkelt medlem.

Valg av revisor: enstemmig vedtatt av foreningen fortsetter med revisjonsfirma Grant Thornton med Ulf Selander som revisor og med Katarina Nilsson som suppleant.

**3. Tilbakeblikk på driftsåret.**

**Reparasjon og vedlikehold.**

I vårt budsjett for 2013 opererte vi med en totalkostnad på SEK 178.000 hvorav SEK 70.000 var for installering av nye kjellerdører.

En vesentlig endring av kostnadsbilde gjorde det nødvendig å utsette innstalleringen av kjellerdører.

Det ble oppdaget vannlekkasje på 2 av balkongtakene, og etter befaring bestemte styret at det skulle legges ny takpapp på alle. Kostnaden ble SEK 54.000.

Videre fikk vi skader på asfalten på parkeringsplassen grunnet trailertrafikk på området. Reparasjonen kostet oss SEK 19.000.

Porttelefonene har vi hatt store kostnader med, delvis ødelagt av fremmede, samt andre driftsproblemer (garantitid overskredet). Dette har kostet oss SEK 11.000.

Vi må dessverre nok en gang konstatere at driften av vaskeriene koster oss forholdsvis mye. Dette året har vi foretatt flere reparasjoner og overhalinger av utstyret. Hovedårsaken skyldes at maskinene ikke benyttes i.h.t. de rutinene som er satt opp. Her er det viktig at de besøkende får informasjon av medlemmene slik at vi ikke får unødvendige kostnader. I tillegg til dette har vi lagt opp nytt røropplegg i begge vaskeriene grunnet lekkasjer, og dette har til sammen kostet SEK 25.000

Ut over dette har vi foretatt oppmaling (dugnadsarbeid)i kjelleren, nytt lysarmatur på parkeringsplassen og opparbeidelse av ny plen på baksiden av blokka.

Vi har også opprustet verkstedrommet til tilsynet med nye lagerreoler og innkjøp av verktøy og montering av elektrisk opplegg.

For første gang i foreningens historie har vi hatt innbrudd i blokka. 3 leiligheter i grunnplanet ble besøkt av ubudne gjester. I alle leilighetene ble det stjålet utstyr. For foreningen ble det nødvendig å skifte glass i både dører og vinduer. Skadene ble dekket av IF med fratrekk av egenandel.

Denne erfaringen gjør det nå meget viktig å få gjennomført utskifting av kjellerdørene, slik at vi oppnår en bedre skallsikring.

**Investeringsplan.**

På årsmøtet i juni vedtok vi planen for perioden 2013-2015. Det har imidlertid dukket opp momenter som tilsier endringer/forskyvninger av denne tidsplanen. Styret vil fremlegge forslag til endringer på årsmøtet i juni 2014.

**Fjernvarme, elektrisitet, vann og avløp.**

Dette har vært et område som styret gjennom flere år har hatt et omfattende arbeid med, spesielt fordi dette er foreningens største utgiftsposter i driften.

Mange forskjellige systemer har vært utprøvd, men vi mener nå at vi er kommet til veies ende med de kontrollsystemer som er etablert. Vi har selvsagt ikke kontroll med de prisøkninger som stat og kommune måtte komme med.

**Kurser.**

Vår sentrale medlemsforening Bostadrätterna, arrangerer årlig kurser for sine medlemsforeninger. Styret anser det som viktig at styremedlemmene deltar på disse kursene. Dessverre arrangeres de aller fleste kursene til dels langt unna Säffle. Vi har derfor konsentrert oss om arrangementene i Västerås.

Inneværende periode har ingen av styret deltatt, men vi vil fortsatt vurdere deltakelse når nye kurser blir offentliggjort.

**Husleie.**

Manglende og avvikene innbetalinger har skaffet så vel styret som vår regnskapsfører mye ekstra arbeid. Dette er påpekt i alle våre informasjonsskriv, men til liten nytte. For første gang på flere år har vi også vært nødt til å oversende innfordringssak via vår advokat for medlem som lå flere måneder etter med sin innbetaling. Det fremgår klart i våre Stadgar hvordan innbetalinger skal skje. Følges ikke dette har styret sitt sterkeste kort for reaksjon, som i værste fall kan medføre utkastelse.

**Informasjonshefte og webside.**

Vi har nå etablert webside under adresse [www.fritid1.bostadsratterna.se](http://www.fritid1.bostadsratterna.se)

og også laget eget hefte med tilsvarende opplysninger for de som ikke har tilgang til Internett.

**Kandidater til styreverv.**

På årsmøtet i 2013 vedtok vi at det til enhver tids sittende styre også skulle fungere som valgkomite. Vi har vært i kontakt med flere av medlemmene, men det er kun et medlem som har svart positivt til å påta seg styreverv.

Vi fortsetter intervjurunden slik at vi vil være i stand til å presentere forslag til nytt styre på årsmøtet i juni.

**4. Styrets arbeid.**

**Møtevirksomhet.**

Det har vært avholdt 4 ordinære styremøter. Utover disse har det vært forhandlingsmøter med forsikringsselskaper, bank, regnskapsfører og med leverandører av andre tjenester. Styret har videre hatt en kontinuerlig kontakt via telefon og e-mail.

**Foreningens drift og økonomi.**

1. **Regnskap og revisjon.**

Avtalen med Säffle Ekonomerna AB om regnskapsføring er forlenget ut 2014. Revisjonen utføres av revisjonsfirmaet Grant Thornton ved revisor Ulf Selander og med Katarina Nilsson som suppleant.

1. **Boligmasse og forsikring.**

Foreningen består av 57 bostadsrättseiere, hvor leilighetene er fordelt på 3-2 og 1 roms størrelser. Eiendommen er fullverdiforsikret i IF.

1. **Økonomi.**

Det henvises til vedlagte årsregnskap. Årsmøtet 2013 ga sin tilslutning til et driftsbudsjett som viste et underskudd på SEK 37.000. Det faktiske resultat ble et underskudd på SEK 16.453, dvs. SEK 20.547 bedre enn forutsatt.

De største avvikene ligger på:

* kursdifferanse - 44.000
* varme 16.000
* vann og avløp 30.000
* reparasjon og vedlikehold - 30.000
* personalkostnader 10.000

Styret har i likhet med tidligere år gjennomført en nøye kostnadskontroll i samarbeid med vår regnskapsfører. Pr. utgangen av 2012 hadde vi et akkumulert driftsoverskudd på SEK 321.144. Med årets underskudd på SEK 16.453 ender vi altså på et akkumulert positivt driftsresultat på SEK 304.691.

Styret foreslår dette overført i ny regning.

Foreningens økonomi må karakteriseres som meget solid, og vi har ikke likvide problemer. Kasse- og bankbeholdning i årsskiftet var på SEK 1038. 418

Regnskapet vil bli gjennomgått i detalj på årsmøtet i juni 2014.

1. **Langtidsplan investeringer/reparasjon og vedlikehold.**

Styret vil på Stämman i juni presentere nytt forslag til plan for perioden 2014-2016.

1. **Kontrakter og avtaler for 2014.**

Vi har fortsatt de samme samarbeidsavtaler som tidligere år.

Følgende kontrakter og avtaler er inngått:

- Säffle Ekonomerna AB: regnskapsføring

- Securitas: overvåkning av eiendom

- Leif Botilsrud: tilsynsavtale

- SITA: søppeltømming

- Varmevärden: varmeleveranse. 3-årsavtale trådte i kraft fra 1.1.2014.

- Bostadrätterna: medlemskap i sentrale Bostadsrättsföreninger

- IF: forsikringer

- Vattenfall: strøm

- Grant Thornton: revisjon

- Arvidsson& Björkmann: TV

1. **Budsjett 2014.**

Styret har satt opp forslag til budsjett for 2014, og dette vil bli behandlet på årsmøtet i juni. Styret vedtok i høst en husleieøkning på 5 % gjeldende fra 1. januar 2014.

1. **Salg av leiligheter.**

Det har i perioden blitt solgt leiligheter, og for første gang har vi fått et svensk medlem. Styret har det inntrykk at det har vært noe vanskeligere å selge leiligheter i forhold til tidligere år, men har ikke noen formening om hva årsaken kan være.

Årsberetningen avsluttet 30.april 2014.

På vegne av styret i Bostadsrättsföreningen Fritid 1:

Gunnar A. Nilsen Egil Nordeng Harald Hambro

Formann/sekretær nestformann styremedlem

Leif Botilsrud Karen Wibe-Lund

styremedlem styremedlem