

Bostadsrettsforeningen Fritid 1

 Vintergatan 13, SÄffle

Informasjonsskriv sommer/høst 2013

**Kjære bostadsrättsinnehavere.**

**I skrivende stund må vi bare konstatere at sommeren i de sydlige deler av landet har vært så som så helt frem til juli, mens våre nordnorske medlemmer må kunne si seg fornøyd.**

**Fortsatt har vi inntrykk av at besøksfrekvensen i blokka ligger lavere enn tidligere år, men nå er det en gang slik at både kort-og langtidsminnet ikke bestandig er i tråd med de faktiske forhold.**

**Dokumentene til årsmøtet ble sendt ut til dere innenfor de tidsfrister som er bestemt for Bostadsrättsföreninger. Ingen forslag fra medlemmene ble innsendt til styret til behandling på årsmøtet.**

**Årsmøtet 22.juni.**

**Det var gledelig å konstatere at fremmøtet i år var bedre enn i fjor. I alt var det 26 stemmeberettigede hvor 4 gjennom fullmakt. I fjor var tilsvarende tall 16 hvorav 4 gjennom fullmakt.**

**Styret hadde forberedt sakene på vanlig god måte, og møtet ble effektivt gjennomført med Svein A. Larsen som god møteleder.**

**Vedlagt finner dere protokollen fra møtet. Denne ble oversendt til Bolagsverket (tilsvarer vårt Brønnøysundregister) innen tidsfristens utløp 30. juni, sammen med årsregnskapet og revisors rapport.**

**-årsberetningen for 2012-2013.**

**Denne ble etter ønske fra medlemmene lest opp selv om alle medlemmene hadde fått denne. Årsberetningen er styrets oppsummering av driftsåret og skal ikke opp til avstemming. Det ble ikke stilt noen spørsmål til beretningen.**

**-regnskap 2012*.***

**Formannen gjennomgikk årsregnskapet i detalj. Driftsresultatet for 2012 ble budsjettert til en pluss på SEK 47.000, mens det faktisk ble pluss SEK 230.909, dvs. SEK 183.909 bedre.**

**På inntektssiden fikk vi et resultat som ble SEK 71.391 høyere enn budsjettert. Vi budsjetterte med en kurs på NOK 0,90 mot den svenske krone. Faktisk oppnådde vi en kurs på 0,8550.**

**Det er meget vanskelig og ”slå til” på det riktige tidspunktet ved overførsel fra vår norske bankkonto til den svenske. Banksystemet er slik at en melding fra oss om overføring f. eks. i dag, i banksystemet vil finne sted 3-4 dager senere. Da kan kursen allerede være endret. Men som sagt fikk vi et meget godt resultat.**

**På utgiftssiden brukte vi SEK 112.518 mindre enn budsjettert. Vi oppnådde de største besparelsene på postene:**

**- elektrisitet, fjernvarme, vann og avløp SEK 39.000**

**- reparasjon og vedlikehold SEK 48.000**

**- juridisk bistand SEK 10.000**

**Etter flere års innsats på områdene elektrisitet, fjernvarme, vann og avløp med utprøving av flere kontrollsystemer og tekniske opplegg, føler styret at vi nå har kommet til veis ende med selve forbruket. Hvordan prisutviklingen vil bli er imidlertid vanskelig å si noe om. Fjernvarmen er som kjent den største utgiftsfaktor, og utgjør ca. 30 % av totalbudsjettet.**

**Besparelsen på reparasjon og vedlikehold skyldes at montering av nye kjellerdører ble utsatt til 2013, beregnet til SEK 65.000. På den annen fikk vi større reparasjonskostnader på vaskeutstyret på våre 2 vaskerier.**

**Formannen besvarte de spørsmål som ble stilt.**

**Revisors beretning ble opplest, og hans uttalelse, vi siterer: ” Jag tilistyrker att Föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsesens ledamøter ansvarsfrihet för räkenskapsåret”. Sitat slutt.**

**Regnskapet for 2012 samt revisors innstilling til ansvarsfrihet ble tatt opp til avstemming, og disse ble enstemmig vedtatt.**

**Budsjett 2013.**

**I likhet med gjennomgangen av regnskapet for 2012 presenterte formannen styrets forslag til driftsbudsjett for 2013. Totalt endte dette på minus SEK 37.000. På tross av dette underskuddet hadde likevel styret i sitt forslag ikke øket årsavgiften (husleien) inneværende år. Formannen understreket imidlertid at økning av husleien bestemmes suverent av styret. Det er derfor av største viktighet med en sterk kostnadskontroll. Skulle uforutsette kostnadsøkninger komme vil dette bety at dette må kompenseres med økte leieinntekter**

**Som dere alle sikker vet så har den norske krone svekket seg vesentlig mot svensk valuta. I styrets forslag er det lagt inn en kurs på 0,90. Dette kan synes noe optimistisk, da den allerede på årsmøtetidspunktet varierte rundt 0,91. Dette betyr en tapt inntekt mot budsjett på SEK 15.000 dersom dette ville bli snittet på årsbasis. Overføring fra vår norske bankkonto vil bli nøye planlagt slik at vi får optimale inntekter.**

 **Som nevnt ovenfor regner vi ikke med å oppnå den positive kursdifferansen som vi fikk i fjor, og forverringen utgjør ca. SEK 71.000.**

**På kostnadssiden følger vi stort sette malen fra i fjor. Sammenlignet mot faktisk 2012 økes kostnadene med til sammen SEK 197.000. Endringene ligger på disse hovedgruppene:**

* **Driftskostnader bygning SEK 26.000**
* **Reparasjon og vedlikehold SEK 133.000**
* **Fremmede tjenester SEK 16.000**
* **Kontorutgifter SEK 8.000**
* **Personalkostnader SEK 3.000**
* **Avskrivninger SEK 3.000**
* **Finanskostnader SEK 8.000**

**Total SEK 197.000**

**Økningen på driftskostnader bygning skyldes forventet prisstigning på områdene fjernvarme, elektrisitet, vann og avløp. Som nevnt under avsnittet regnskap for 2012 føler styret at vi har forbruket under kontroll.**

**For reparasjon og vedlikehold fører vi igjen opp montering av nye kjellerdører, til en kostnad til SEK 70.000. Dette er såkalt skallsikring, og vil bli meddelt IF med sikte på å få redusert forsikringspremien noe. I tillegg legger vi inn SEK 63.000 for ikke spesifiserte kostnader. Erfaringsmessig vil det alltid komme uventede kostnader. Det er nok å nevne reparasjoner på vårt vaskeriutstyr.**

**Fremmede tjenester øker med SEK 16.000, hvorav SEK 10.000 er for dekning av eventuell juridisk bistand.**

 **De øvrige områdene viser mindre økninger og kommenteres ikke nærmere.**

**Langtidsplan for investeringer og vedlikehold.**

**Vi viser til planen som styret sendte ut i forbindelse med innkallingen. Gjennomgangen av denne skulle gjøres av styrets tekniske leder Nordeng, men grunnet tjenesteoppdrag kunne han dessverre ikke møte. Formannen gjennomgikk derfor planen.**

**Planen omfatter årene 2013-2015, samt senere periode.**

**Det var spesielt posten ” Fullstendig utskifting av vinduer” som ble gjennomgått. Styret har innhentet et anbud, og dette beløper seg til SEK 3,4 millioner. Et av medlemmene har innhentet tilbud på utskifting i sin leilighet. Multipliserer vi dette tilbudet med 57 leiligheter blir totalsummen SEK 4,4 millioner.**

**Dette prosjektet er et meget vanskelig prosjekt som fordrer ekspertise, som styret ikke er kompetente til å gjennomføre. Vi er derfor nødt til å innhente konsulenthjelp. Dette er som kjent en kostbar sak, og ligger ikke inne i ovennevnte prisoverslag.**

**Tar vi utgangspunkt i det førstnevnte beløpet, legger inn 40 års nedbetaling og 7 % rente, vil husleien måtte økes med SEK 470 pr. måned. Med en nedbetalingstid på 20 år må husleien økes med SEK 600 pr. måned.**

**En annen sak er om vår bank er villig til og lånefinansiere nok et kostbart prosjekt.**

**Formannen understreket også at vi i dag kun har 14 fastboende av totalt 57 medlemmer. Det betyr at 3/4 benytter sine leiligheter som ”hytter”, og at en slik økning i husleien sannsynligvis ikke vil bli akseptert.**

**For en del år siden ble det foretatt måling i leilighetene av varmetapet, og til vår store forbauselse viste det seg at det ikke var vesentlig varmetap gjennom vinduene.**

**Alternativ løsning ble da at styret ser på omkostningene ved oppkitting av vinduene samt montering av gummiforinger. Et av våre nye medlemmer, Cato Rognsø, har kunnskaper på dette området. Styret vil derfor i samarbeid med han se på denne løsningen.**

**Årsmøtet fattet følgende enstemmige vedtak:**

* **De oppførte prosjektene eksklusive utskifting av vinduer ble godkjent både med kostnader og årsfordeling.**
* **Kitting og gummilisteforing av vinduer og dører kostnadsvurderes og kvalitetsvurderes**

**som en alternativ løsning**

* **Utskifting av vinduer gjennomføres ikke i denne langtidsperioden**

**Valg av nytt styre.**

**Denne saken er det viktig at alle medlemmene blir informert om, ikke bare de som var på møtet. Formannen Gunnar A. Nilsen redegjorde for situasjonen foreningen var kommet opp i.**

**I mars meddelte han til styret at han etter nøye overveielser ville trekke seg fra styret 1 år før funksjonstidens utløp. Dette ble videreinformert til valgkomiteen slik at de kunne starte sitt arbeid.**

**29. april ble valgkomiteens innstilling oversendt styret. Innstillingen inneholdt bl.a. forslag på Svein A. Larsen og Sissel-Rita Jakobsen. Valgkomiteen hadde imidlertid ikke kjennskap til at begge disse personene hadde bestemt seg for å selge sine leiligheter. Denne informasjonen ble umiddelbart meddelt valgkomiteen.**

 **Styret hadde avtalt styremøte til 18. mai, men frem til denne dato hadde ikke valgkomiteen reagert på den nye situasjonen som var oppstått.**

**Det var en meget alvorlig sak som foreningen nå var kommet opp i. To av våre meget dyktige tillitsmenn som vi ville satse videre på, var nå på vei ut av foreningen. Saken ble derfor topprioritert på styremøtet 18. mai med sikte på å finne en løsning.**

**Ut fra den nye situasjonen var formannen villig til å ta sitt siste år, samtidig som Karen Wibe-Lund var villig til å ta et år til. Nordeng hadde meddelt at han var villig til å sitte 2 nye år.**

**Styrets forslag til løsning ble meddelt valgkomiteen pr. telefon, og det ble akseptert at dette forslaget skulle fremlegges årsmøtet for avgjørelse.**

**Det ble imidlertid enda en endring. På styremøtet forut for årsmøtet ble valgkomiteens innstilling på Odd Henjum som varamedlem diskutert. Etter styrets kjennskap ville han i store deler av året være bortreist. Formannen tok derfor telefonisk kontakt med Henjum, og han bekreftet situasjonen og mente det var det beste for foreningen at han trakk sitt kandidatur.**

**Styret hadde da noen timer på seg til å finne en ny varamannskandidat, og vårt nye medlem Finn Rognstad var villig til å stille som kandidat..**

**Styret vil understreke at valgkomiteens to medlemmer ikke var tilstede, og det var derfor viktig at styret tok initiativet til løsning av den vanskelige situasjonen.**

**Vi viser til protokollen fra årsmøtet som viser det endelige valgresultatet.**

**I de senere år har de forskjellige valgkomiteene hatt problemer med å finne styrekandidater. Forklaringen har alltid vært at de ikke kjenner medlemmene godt nok, og har bedt styret om hjelp. Styret fremla da forslag på at hvert års sittende styre også er valgkomite. Det betyr at dagens valgte styre fremlegger sitt forslag på årsmøtet i juni neste år. Forslaget enstemmig vedtatt.**

**Styret ønsker Brit-Randi Kleppe og Finn Rongstad hjertelig velkommen som nye medlemmer av styret. Vi håper at vi i mange år fremover vil dra nytte av deres kunnskaper til beste for foreningen.**

**Avslutningsvis vil vi understreke at til neste år er det 3 medlemmer med lang ”fartstid” som er på valg. En av de viktigste oppgavene til styret kommende periode vil derfor være arbeidet med å snakke med medlemmene med sikte på å finne personer som er villige til å påta seg arbeid for foreningen.**

**Årsmøtet ble avsluttet ved at formannen overrakte foreningens gave til ekteparet Gerd og Nils-Johan Lund som begge fylte 70 år i april og mai.**

**Videre takket han på det varmeste våre to medlemmer av styret, Sissel-Rita Jakobsen og Svein A. Larsen for det arbeidet de har lagt ned for foreningen. Begge har nå har solgt sine leiligheter og forlater foreningen. Begge fikk overrakt foreningens gaver.**

**Et meget positivt årsmøte ble avsluttet kl. 19.00.**

**Av andre saker som styret ønsker å ta opp eller informere om er:**

**Innbetaling av husleie.**

**Vedlagt vil dere finne bankgiroblanketter for perioden september-desember 2013.**

 **Som nevnt under budsjettpresentasjonen legger ikke styret inn noen økninger inneværende år. Arbeidet med neste års budsjett vil starte senhøstes, og skulle det dukke opp uventede kostnadsøkninger vil vi måtte vurdere økninger fra årsskiftet, noe vi selvsagt håper vi kan unngå.**

**Vi minner nok en gang om hva vi har informert om tidligere vedrørende innbetaling av husleien, men må dessverre nok en gang ta dette opp.**

**Iflg. våre vedtekter (Stadgar på svensk) skal den være innbetalt senest siste arbeidsdag i måneden foran. Eksempelvis 31. juli får måneden august. Styret har imidlertid tidligere meddelt at det aksepteres at innbetalingen kan skje 1. arbeidsdag i angjeldende måned, og KID-nummeret som er oppført på giroblanketten skal benyttes**. **Dersom flere måneder betales ad gangen, må ikke KID-nummer benyttes, men her må innbetalingen anmerkes med vedkommendes navn og for hvilken periode innbetalingen gjelder for. Vi må dessverre bare konstatere at det fortsatt er medlemmer som betaler senere i måneden. Dette aksepterer vi ikke lengre, og ber om at disse personene omgående regulerer sine innbetalinger i tråd med regelverket. Styret har plikt til å følge de retningslinjer som er vedtatt av Stämman.**

**Noen av dere synes kanskje dette er pirk, men det er av største viktighet at ovennevnte retningslinjer følges slik at det etablerte regnskapssystemet kan virke tilfredsstillende. Sist men ikke minst vil dette gjøre regnskapsarbeidet lettere og vi unngår økte kostnader.**

**Gjerde mot E- 45.**

**Det gamle gjerdet mot E-45 ble fjernet i forbindelse med etableringen av busslommen. I over 1 år har vi jobbet mot Säffle-Åmål Teknik-och fritidsförvaltning med krav om at nytt gjerde måtte settes opp. Vi har nå endelig fått en løsning på dette. Nytt gjerde er satt opp, samtidig som vi har bekreftet kommunens krav om at vi overtar vedlikeholdskostnadene av dette. Tilsynet vil sørge for at firmaet som foretar snøryddingen ikke lagrer snøen opp mot dette gjerdet, men ”lagrer” dette i området ved oppkjøringen som vi har sperret av. Styret er meget tilfreds med at vi har fått løsning på dette. I utgangspunktet hadde vi ikke særlig tro på at dette ville gå i vår favør.**

**Fjerning av store furutrær.**

**Frem til inneværende år hadde vi 6 store furutrær i fronten av blokka som skaper problemer for oss. Først og fremst var de kraftige røttene begynt å brekke opp asfalten. For de som har bodd i blokka i mange år husker nok at vi måtte foreta oppgraving foran oppgangene F-G-H da røttene fra de store bjørkene hadde tettet igjen drensrørene. Styret bestemte at disse 6 trærne skulle fjernes, og dette ble foretatt ved påsketider, samtidig som oppfresing av røttene ble foretatt. Plenklipping kan nå bli utført på vanlig måtte. I tillegg vil også et irriterende merarbeid med fjerning av barnåler og kongler forsvinne.**

**Montering av postkasser i hver oppgang.**

**Svenske myndigheter har planer om lovpålagt bestemmelse om at det skal monteres postkasser i hver oppgang. Kravet er ikke endelig bestemt, men postverket henviser til regelverket for helse-miljø og sikkerhet (HMS). Styret har full forståelse for dette kravet, da vandring opp flere etasjer i blokker av vår type, må være meget krevende. Vi har allerede innhentet tilbud på dette, men vil foreløpig avvente til kravet blir iverksatt. Det vil da bli montert en sentral enhet like innenfor inngangsdørene med det antall innstikk som kreves for hver oppgang.**

**Utskifting av dører på baksiden av blokka.**

**I dag har vi 2 utgangsdører fra kjelleren i hver av oppgangene. Som noen av dere kanskje allerede har oppdaget har vi stengt av den ene av disse. I løpet av høsten vil vi foreta utskifting av de gamle dørene, og vi vil da få etablert det som på fagspråket kalles skallsikring. Varmetapet gjennom de gamle dørene vil da også bli eliminert.**

**Vaskeri.**

**Reparasjoner av vaskemaskiner og tørketromler må gjennomføres med jevne mellomrom. Hovedårsaken til dette må karakteriseres som slurv fra medlemenenes side, eller fra venner og bekjente som bruker utstyret. Vi oppfordrer medlemmene til å kontakte tilsynet for informasjon om hvordan utstyret skal behandles, og at disse videreinformerer dette til sine venner som bruker leiligheten. Styret mener det er helt unødvendig å bruke så mye penger på reparasjoner som vi gjør i dag.**

**Dueplager.**

**De av medlemmene som har bodd i blokka fra oppstarten i 2000 husker sikkert med gru på de plagene vi hadde med duene. Balkongene var fullstendig tilgriset av dueskitt, egg og sist men ikke minst nyutklekte dueunger. En av årsakene var at medlemmer sørget for å mate duene. Det ble da meddelt fra styrets side at mating ikke ble tillatt, noe som ble overholdt. Mange andre løsninger ble også gjennomført, blant annet ble det hengt opp finmaskede nett. Dette medførte at duene etter hvert skydde blokka og problemene opphørte.**

**Styret er nå blitt informert om at det igjen er medlem (er) eller venner av disse som har startet mating av duene. Dette må omgående stoppes. Vi vil ikke ha tilbake de tilstander vi tidligere hadde.**

**Gratulasjoner.**

**Tidligere styrevedtak er gjort om at foreningen skal gi sin hilsen ved åremålsdager ved fylte**

**50- 60-70-75-80-85 og 90 år. For å kunne gjennomføre dette er vi avhengig av å få informasjon om dette. I stor grad har vi vært nødt til å foreta dette i ettertid. Bedre sent enn aldri heter det, men vi ønsker selvsagt å kunne gi denne hilsen på selve fødselsdagen. Vi oppfordrer derfor nok en gang at dere gir oss melding om dette på forhånd.**

**Medlemsoversikt.**

**Et av de viktigste krav som stilles til Bostadsrättsföreninger er at styret til enhver tid har et ajourført medlemsregister. Dette er en del av den avtalen vi har med vår regnskapsfører., og vi følger derfor lovens bokstav. Imidlertid ønsker vi at registeret skal inneholde mer enn kun medlemmenes navn.**

**Vedlagt følger en slik oversikt, men som dere kan se mangler vi telefonnummer og mailadresser på flere av dere.**

**Vi har tidligere anmodet om at dere sender oss disse tilleggsopplysningene.**

**Vi krever nå at hver enkelt av dere kontrollerer at oppgitte opplysninger er korrekte.**

**Det er meget viktig at styret på en rask måte kan kontakte dere når det måtte være nødvendig.**

**Korrigeringer og/eller tilleggsopplysninger meddeles oss enten ved å legge en lapp i vår postkasse i oppgang A, eller sende det via mail/vanlig post til formannen. Adresse finner dere på vedlagte oversikt over styrets sammensetning.**

**Trivselsregler.**

**I juli 2007 utarbeidet det sittende styret nye ordensregler. Disse ble justert i november 2011, samtidig som vi endret tittelen fra ”Ordensregler” til ”Trivselsregler”. Vi syntes ordet ordensregler var negativt betont. Retningslinjene som er trukket opp er jo ment som punkter som skal være med på å øke trivselen for oss alle.**

**Vi har siden siste oppjustering fått mange nye medlemmer og vi håper at disse ved gjennomlesning kan komme med positive innspill til forbedringer. Skulle det være noe som er uklart må dere selvsagt kontakte styret.**

**Vi ønsker alle fortsatt en riktig god sommer og håper høsten vil gi oss mange gode dager.**

**Hilsen**

**Gunnar A. Nilsen**

**Formann/sekretær**

**Vedlegg:**

**Bankgiroblanketter for perioden september-desember**

**Protokoll fra årsmøtet i juni**

**Styresammensetning for perioden 23/6-2013-21/6-2014**

**Trivselsregler**

**Medlemsoversikt pr. juni 2013**