**Verksamhetsberättelse och årsredovisning för brf Dunkern 2013**

Organisationsnummer: 757200-4435

**Förvaltningsberättelse**

Styrelsen för brf Dunkern får härmed avge förvaltningsberättelse för föreningens verksamhet för 2013.

Styrelse och funktionärer, valda vid föreningens ordinarie årsmöte 2013, har varit följande:

Ordinarie styrelseledamöter Styrelsesuppleanter

Björn Zeidler (ordförande) Christopher Erlandsson

Nelly Teinenbaoum (sekreterare) Ann Zeidler

Johan Tallhage (kassör)

Jonas Kamf (vice ordförande)

Notera attunder året så avgick Nelley Teinenbaoum på egen begäran och Chrisoffer Erlandsson blev ordinarie ledamot och sekreterare i hennes ställe.

Ordinarie revisor Revisorsuppleant

Ulf Sandahl Gun Ekholm

**Information om Verksamheten**

Det finansiella verksamhetsåret började 1 januari och har löpt fram till den 31 december 2013. Föreningen består av 16 lägenheter samt fyra lokaler som hyrs ut. Vidare har fastigheten ett garage som disponeras av medlemmarna, samt sex stycken parkeringsplatser som hyrs ut.

Styrelsen har haft tio protokollförda styrelsemöten. Under året har vi föreningen fått nya medlemmar Fredrik Olsson och Lena Ekmark, som övertog familjen Larssons lägenhet nr 23B. Vi hälsar Fredrik och Lena varmt välkomna till vår förening.

**Händelser under perioden**

|  |  |
| --- | --- |
| område | **Vad** |
| trädgård bak | beskärning av träd i trädgården |
| Garage | städning garaget av Bosse  |
| Garage | rengöring/slamsugning av spolplats för bil |
| Ventilation | sett över ventilationen i fastigheten samt installation av fläktar på 23a-d, samt för lägenheterna nr 1001-1004. Vi kommer att fortsätta behöva åtgärda i skorstenarna pga läckage när fläktarna är igång. |
| fasad gata | nya fönster till lägenheterna 1001-1004 |
| Gång | löpande översyn av belysnings i korridor och garage (haft problem) |
| Cykelhus | installation cykelställ på trottoaren |
| garage / gång | satt upp skyltar rökning förbjuden |
| Tak | installation av säkerhetsräcke/säkerhetssteg på taket för hantverkare som skall arbeta på taket |
| Trädgård bak | lagning av frostkoppling till utomhuskranar  |
| Skyddsrum | ett arkiv för att placera föreningens dokument har införskaffats. Detta  |
| Garage | box till elförsörjning till garageport har förstärkts pga inbrottsförsök |
| Hyresgäst | Vid ett flertal tillfällen under året har vi fått slamsuga avloppet hos Din Klinik. Detta är ett problem som pågått under flera år. Vi undersöker grundorsaken till detta, för att åtgärda under 2014. Vidare så kommer vi att få sanera golv mm pga mögelangrepp från vattenskadorna. |
| P plats utomhus norra gaveln | lagat staketet och betongen efter en påkörning av okänd bil |
| Tak | lagning av stegen som leder upp till taket (på skorstenen)  |

Styrelsen har gjort en provinstallation av vattenavstängningskran, som var positiv. Vi har fått offert från Ivarssons rör för installation i alla lägenheterna. Byte av kranarna kommer att ske under kvartal ett. Styrelsen meddelar i god tid.

Föreningen har haft två städdagar och uppslutningen har varit god.

Styrelsen har noterat att det står cyklar och (gammalt) element samt grill mm i fjärrvärmerummet. Detta kommer att slängas vid nästa städdag.

**Administration**

Föreningens administration (bokföring) har utförts av Lassarev 6530 Redovisningsbyrå AB.

**Försäkringar**

Föreningen är försäkrad hos Länsförsäkringar **.**

Försäkringarna omfattar:

* Ansvarsförsäkring
* Ansvarsförsäkring för styrelsen
* Förmögenhetsbrottsförsäkring
* Rättsskydd
* Egendomsförsäkring
* Olycksfall
* Följdförsäkring
* Överfallsskydd

**Underhållsplan**

Styrelsen har på börjat en underhållsplan för fastigheten. Detta för att få en bättre översikt över framtida underhålls behov.

|  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- |
| Underhållsplanen innehåller (an så länge) följande aktiviteter. Notera att alla kostnader är grovt uppskattade.  |  |  |  |  |
|

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| Trädgård bak | dränering trädgård | 200 000 |
| bostad | byta vattenavstängnings kranar i lägenheterna (se ovan) | 50 000 |
| soprum | Källsortering | 250 000 |
| fasad gata | färg och puts eroderas på undersida på trapporna på framsidan | 200 000 |
| balkong | Översyn av sprickbildning på balkonger. Detta kan ge rostskador på armeringsjärnen. Renovering av balkonger | 750 000 |
| garaget | Garageport byte | 100 000 |
| cykelförråd | Förslag på att utnyttja/bygga om en p-plats till cykelförråd, skall ses över då det blir en ledig. Cykelparkerare får betala en årsavgift för att nyttja detsamma.  | 50 000 |

 |  |  |  |  |

**Redovisning över räkenskaper**

Johan Tallhage, Kassör, har löpande redovisat resultatrapporterna till styrelsen, vilket även innehåller uppföljning av uteblivna och försenade betalningar.

Större intäkter

I hyror och avgifter och ersättningar har under året influtit 1 411 711 kr

Medlemsavgifter 761 376 kr

Hyresgäster 585 035 kr

Parkeringsplatser 64 300 kr

Kostnader

Rörelsens kostnader summerade till 1 176 073 kr.

De större posterna utgörs av fjärrvärme som under året uppgått till 380 527 kr.
Reparationer och underhåll uppgick till 473 373 kr.

Lån

Under balansräkningens skulder redovisas skulder = lån med totalt SEK 1.916.484 kr

Tillgångar

Anläggnings- samt omsättningstillgångar summerar till 4 118 052, 37 kr

Stadgeenliga åtgärder

I enlighet med stadgarna har följande genomförts:

Årlig avskrivning 10 000 kronor på Byggnaden. Årlig avsättning 3 015 kr till Reservfond. Årlig avsättning ett prisbasbelopp till reparationsfond, 44 500 kronor.

**Styrelsens förslag till beslut**

Medlemsavgift

Att medlemsavgiften ligger kvar på nuvarande nivå.

Arvoden

Styrelsen föreslår oförändrad styrelse arvoden för ordförande och kassör, och att arvodet höjs med 100 kr för ordinarie ledamot för 2014.

Resultat- och balansräkning kommer att förläggas årsstämman för fastställelse.

Göteborg den 3 februari 2014

Björn Zeidler Jonas Kamf

Ordförande Vice ordförande

Chrisoffer Erlandsson Johan Tallhage

Sekreterare Kassör