

Årsredovisning
för
HSB bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka

714000-0139

Räkenskapsåret

2018-07-01 – 2019-06-30

Årsredovisning

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Bergåsen i Nacka (714000-0319) får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2018-07-01 – 2019-06-30.

Förvaltningsberättelse.

Föreningen registrerades 1962-02-16. Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Sicklaön 111:1 och Sicklaön 111:2 med adress Gamla Värmdövägen 2A-12 i Nacka.

Av föreningens 135 bostadslägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt, med en total bostadsyta om 11 418 kvm. Två av föreningens bostadsrättslägenheter upplåts till Nacka kommun. Föreningens fastigheter inrymmer även 11 butikslokaler om ca 2000 kvm, 18 kontorslokaler om ca 3 400 kvm. Vidare innehar föreningen ett varmgarage med 190 biluppställningsplatser, varav 19 är dubbelplatser.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa. I fastighetsförsäkringen ingår också ett kollektivt bostadsrättstillägg för varje bostadsrätt. Det betyder att bostadsrättshavarna inte behöver ha ett bostadsrättstillägg på sin hemförsäkring. En hemförsäkring måste dock varje bostadsrättshavare teckna själv.

Föreningen är en s.k. äkta bostadsrättsförening.

Medlemmar.

Föreningen har 175 medlemmar. Under året har 9 st. lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse.

Styrelsen har sedan föregående ordinarie föreningsstämma haft följande sammansättning.

Ordförande	Peter Johansson
Vice ordförande	Adam Linder
Ledamot	Roland Hagman
Ledamot	Per Lindström (avgick på egen begäran ur styrelsen 2019-06-30)
Ledamot	Lena Sjömo
Ledamot	John-Erik Swartz
HSB ledamot	Stefan Johansson
Suppleanter har varit:	Magnus Nord
	Roy Sandgren
	Saman Tondnevis
	Kjell Zander

I tur att avgå ur styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är Roland Hagman och John-Erik Swartz som ordinarie samt Magnus Nord och Kjell Zander som suppleanter. Vidare finns en vakans som ordinarie efter Per Lindström.

Firmatecknare.

Föreningens firma har förutom av hela styrelsen tecknats av Peter Johansson, Adam Linder, Roland Hagman och Per Lindström (t.o.m. 2019-06-30) två i förening.

Revisorer.

Revisorer har varit KPMG, Jan-Ove Brandt, och Berit Furugren, båda valda av stämman.

Valberedning.

Valberedningen har utgjorts av Claes G Loggert som sammankallande, Berit Furugren och Malia Tasmim.

Ombud till distriktsstämma.

Föreningen har representerats av John-Erik Swartz och Adam Linder vid distriktsstämman.

Sammanträden.

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-11-28.
Extra stämma hölls 2019-03-11.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Anställda.

Föreningen har under räkenskapsåret haft fyra anställda.

Arvoden.

Arvoden och ersättningar framgår av resultaträkning med noter.

Verksamheten.

1. Styrelsens arbete.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit elva möten. Vid de ordinarie styrelsemötena har initierats projekt, beställts upphandlingsunderlag och beslutats om antagande av anbud efter föredragning av projektansvarig inom styrelsen.

Den 11 mars 2019 hölls en extra stämma angående styrelsearvode och extra ersättning.

Ersättning till styrelsen är arvode, vars totala storlek bestäms av föreningsstämman.

Enligt föreningsstämmans 2015 beslut § 12 gäller att ”Uppdrag utanför ordinarie styrelsearbete och av icke ringa betydelse för föreningen skall mot särskild ersättning kunna läggas på såväl ordinarie som icke ordinarie styrelseledamot.”

2. Kontorslokaler.

Alla kontors- och butiksytor är nu uthyrda.

Installationsteknik flyttade ut ur sina lokaler 2018-09-30. I januari skrevs kontrakt med Decoform. De ska ha lokalen som showroom för köksluckor samt kontor. Decoforms lokal har inte haft samma standard som övriga butiker varför en omfattande renovering/ombyggnad varit nödvändig. Hyresgästen har under vårt överseende totalrenoverat lokalen. Eftersom en stor del har belastat hyresgästen började de betala hyra från augusti 2019. De beräknar starta verksamheten i sin nya lokal i november 2019. Detta innebär att det inte betalats någon hyra under 10 månader. I gengäld har vi en helrenoverad butiklokal med samma standard som övriga butiker.

Nackakliniken avvecklade sin verksamhet och lämnade utan uppsägning sin lokal på Gamla Värmdövägen 4 vid årsskiftet. Eftersom de hade ett avtal har krav skickats till kronofogden. Fastighetsmäklaren fick i uppdrag att hitta en ny hyresgäst och kontrakt skrevs med AlphaCE. De är ett utbildnings- och matchningsföretag som arbetar med att hjälpa människor hitta sin plats på arbetsmarknaden. AlphaCE startade sin verksamhet den 1 augusti 2019. Det betyder att vi haft en hyresförlust på 7 månader.

Processing AB, vår poolfirma, har överlåtit sin lokal till Pisanogruppen. Pisanogruppen erbjuder träning och terapeutisk behandling samt arbetar med en holistisk bild av människans hälsa och välbefinnande.

Alla övriga kontors- och butiksytor har under året varit uthyrda till marknadsmässiga hyror.

3. Energi- och vattenförsörjning.

Våra fjärrvärmekostnader ökade med 2% efter Stockholms Exergis (f.d. Fortum) prisplan. En utredning över möjliga energibesparingsåtgärder har utförts. Det är frånluftsvarmepumpar och solceller som är intressantast men i nuläget ser återbetalningstiderna inte så bra ut.

På årsstämman 2018 beslöt det om att informera om att spara vatten. Den 20 februari kom Bergåsen informerar med tips om vattenbesparande åtgärder. Bergåsen fortsätter att förbruka mindre vatten. Mellan 2016 och 2017 sjönk förbrukningen med 6,2% Mellan 2017 och 2018 sjönk förbrukningen med 5,3% Det verkar som om det blir en fortsatt nedgång även i år. Med två månader kvar på året har förbrukningen sjunkit 9,2% Mellan 2016 och 2018 har vattenförbrukningen sjunkit med 11,1% Anledningen till den minskade vattenförbrukningen är

inte klar. Dock har VVS-systemet besiktats och betydande underhållsarbeten och renoveringar har gjorts. Under de kommande åren kommer det arbetet fortsätta som framgår av den långsiktiga underhållsplanen. En gissning är att detta arbete på något sätt har haft betydelse för vattenförbrukningen då nedgången börjar straxt efter att underhållsarbetena inleddes.

Stämman bad styrelsen att ta in offerter på installation av vattenavstängningsventiler i samtliga lägenheter. Styrelsen har försökt att göra detta men intresset från VVS-företag har varit dålig. Ingen har lämnat en offert. I den kostnadsuppskattning som inkommit uppgår kostnaden för att byta ventiler till drygt en miljon kr plus moms. Tiden som vattnet måste stängas av för varje lägenhet uppskattas till två – tre arbetsdagar. Därför anser styrelsen att vattenavstängningar även fortsättningsvis installeras i samband med att bostadsrättshavaren ska renovera i sin lägenhet. En blankett är framtagen för att säkerställa att vi vet var avstängningar är installerade.

4. Billaddstationer.

Styrelsen har bett Peter Hobsjö att utreda möjligheterna för billaddstationer. Han har lämnat en rapport till styrelsen för vidare utredning. I rapporten finns utredning om tillgänglig el efter mätning av elförbrukningen för de elserviser som finns samt en bedömning av elbehov och investeringskostnader. Utifrån detta finns det frågor som måste besvaras. Det gäller omfattning. Hur många laddstationer är det möjligt att skapa. Hur ska kostnaderna fördelas. Ärendet är inte slutbehandlat utan fortsätter att utredas.

5. Den långsiktiga underhållsplanen.

Den långsiktiga underhållsplanen uppdateras löpande och den senaste versionen kan läsas på vår hemsida, www.brfbergasen.se. Planen är ett aktivt och levande dokument som anpassas löpande till Bergåsens byggnader vilka togs i bruk för över 50 år sedan. Tider för åtgärder samt kalkylerade belopp kommer därför att ändras med både slitage och teknisk utveckling.

Under räkenskapsåret har framför allt VVS-åtgärder avklarats. De tre avloppsstammar som ligger under garagegolvet på plan 1 har rensats, filmats och spolats. Detta blev en dyrare åtgärd än väntat. Budgeterat var 100 tkr. Men då dessa tre olika rörsystem var totalt igensatta med sand samt att rensluckor saknats eller varit övergjutna gjorde att det kostade 250 tkr extra. En högtrycksspolbil arbetade i garaget en hel vecka.

6. Gården.

Förra årets torra sommar märks fortfarande på gården. Ett flertal träd har dött och tagits bort. Habitek har köpt upp Idrotts- och Trädgårdsanläggningar men det gamla avtalet gäller fortfarande.

En trädgårdsgrupp har bildats under hösten. Den kommer att vara med och besluta om gårdens skötsel samt hur odlingslotterna ska fungera. Roy Sandgren från styrelsen är sammankallande i gruppen som i övrigt består av Maria Persson, Isabel Falkengren, Mia Gothenby, Malia Tasmim, Anna Lindqvist samt Dorothy Kjellberg.

S.u.C. Byggentreprenad kommer fortsatt ha hand om vår snöröjning. Under förra vintern var de sagt att de skulle ha en maskin för snöröjning stående i vårt garage men den parkerades aldrig där. Hur det blir den här vintern återstår att se.

7. Balkongrenovering.

För att åtgärda problemet med fukt i balkonggolvens betong startades ett renoveringsprojekt våren 2017. Detta för att förlänga betongplattans livstid. Nu är Etapp 1 till 6 klara och endast balkongerna på Gamla Värmdövägen 2 återstår. Arbetet med underhållsplanen visar att föreningen behöver åtgärda flera punkter ur underhållsplanen vilket gör att styrelsen har beslutat att endast en etapp utförs till hösten 2020. Och projektets sista etapp startar i augusti 2021. Detta gör att vi har mer pengar till andra renoveringar ur underhållsplanen. Det har också den fördelen att balkongerna kan utnyttjas under sommaren för de på Gamla Värmdövägen 2. Beräknad kostnad är totalt 6 miljoner kr plus moms fördelat på 5 år i 8 etapper.

8. Föreningens framtid

Vår förening är sedan drygt 10 år en äkta bostadsrättsförening, tack vare att vi då konverterade ett antal kontor till bostäder. Därmed fick vi en bostadsandel klart överstigande Skatteverkets gräns på 60 %. Styrelsen prövar årligen denna gräns och i dagsläget är bostadsandelen 64,93%

9. Ekonomiförvaltning.

Ekonomiförvaltningen och bokföringen sköts av Wakers Consulting AB. Wakers och Bergåsen använder sig av Fortnox för ekonomiförvaltningen samt Real fastighetssystem för fastighetsförvaltning. Bergåsen lägger in leverantörsfakturorna i systemet och Wakers ser till att de betalas i tid. I Real fastighetssystem skapas kvartalsaviseringarna och där samlas även uppgifter om panter, överlåtelser, avtal m.m.

Årsavgifter.

Årsavgifterna har under verksamhetsåret varit oförändrade.

Ekonomi.

Föreningens nettoomsättning minskade med 102 tkr på grund av hyresförluster. Nettoomsättningen ligger på 14 856 tkr

Föreningens taxeringsvärde har ökat med 52 milj till 265 600 000 kr

Bergåsen amorterade 2 milj kr under räkenskapsåret. De långfristiga skulderna uppgår i dag till 50 974 750 kr.

Bergåsens räntekostnader ökade med 4 tkr.

Bergåsens genomsnittliga kostnadsränta blev 0,8 %

Arbete med en ny ekonomisk plan pågår.