

ÅRSREDOVISNING

OCH

REVISIONSBERÄTTELSE

FÖR

HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING LURÖ

STOCKHOLM

1 januari 2014 - 31 december 2014

Årsredovisning

Styrelsen för HSB:s Bostadsrättsförening Lurö i Stockholms kommun, org.nr 702001-3251, får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2014-01-01 – 2014-12-31.

Föreningen registrerades den 1 juni 1957, och lägenheterna togs i bruk december 1958 – april 1959. Senast reviderade stadgar registrerades hos Patent- och registreringsverket den 1 juli 2005.

Förvaltningsberättelse

Föreningen innehar tomträtterna till, samt äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna Lurö 1, 2 och 3 i Farsta.

Fastigheterna var under 2014 fullvärdesförsäkrade i Folksam. I försäkringen ingick momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Sedan juli 2006 ingår även bostadsrättstillägg för samtliga lägenheter.

Föreningens 197 lägenheter upplåts samtliga med bostadsrätt. De fördelar sig på 41 enrumss-, 45 tvårumss-, 78 tre rumss-, 21 fyrrumss- och 12 femrumslägenheter.

Föreningen hyr dessutom ut fyra större och ett tiotal mindre lokaler till företag, föreningar och enskilda, vilket bidragit med en hyresintäkt av 456 069 kr. Vidare finns 56 garage och 73 parkeringsplatser vilka bidragit med en hyresintäkt av 349 092 kr respektive 155 520 kr.

Medlemmar

Föreningen har 197 röstberättigade medlemmar. Under räkenskapsåret har 16 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelse

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Hans Flodin	Ordförande
Eva Friberg	Vice ordförande
Maria Brogren	Ledamot, sekreterare till stämman 2014-04-29
Pär Friberg	Ledamot, sekreterare från stämman 2014-04-29
Nils Lindvall	Ledamot, avgick på egen begäran 2014-12-22
Michael Ribbenhag	Ledamot från stämman 2014-04-29
Mikael Sparr	Ledamot från stämman 2014-04-29
Lena Lindgren	Utsedd av HSB (till och med juni 2014)
Annika Uhlin	Utsedd av HSB, suppleant (till och med juni 2014)
Åse Johansson-Kristiansen	Utsedd av HSB (från och med juli 2014)

Under året har Nils Lindvall avgått i förtid. I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Hans Flodin och Pär Friberg.

Firmatecknare

Föreningens firma har fram till stämman 2014 tecknats av styrelsen gemensamt eller av Maria Brogren, Eva Friberg, Hans Flodin och Klas Heiser, två i förening.

Från och med stämman 2014 tecknas föreningens firma av styrelsen gemensamt, eller av Hans Flodin, Eva Friberg, Pär Friberg och Klas Heiser, två i förening.

Revisorer

Revisorer valda av föreningen har under fram till stämman 2014 varit Margareta Biazzi med Maria Biazzi som suppleant. Från stämman 2014 har Eva Wallin varit ordinarie revisor med Margareta Biazzi som suppleant.

HSB:s utsedda revisor har varit en revisor från Borevision AB.

Valberedning

Valberedningen har under verksamhetsåret bestått av Lars Nylander, Bertil Olsson och Susanne Gustafsson.

Ombud till distriktsstämma

Föreningens ombud vid distriktsstämma för HSB Stockholms distrikt 7 var fram till stämman 2014 ordinarie ombud Eva Friberg (en vakans efter Agneta Ringius). Från stämman 2014 har ordinarie ombud varit Eva Friberg och Michael Ribbenhag.

Sammanträden

Ordinarie föreningsstämma hölls 29 april 2014.

Styrelsen har under räkenskapsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Anställda

Klas Heiser har under året varit anställd som vicevärd, anställningen omfattar 20 % av heltid.

Föreningens mark-, drift- och fastighetsskötsel utförs sedan den 1 april 2012 av HSB.

Städningen har utförts på entreprenad av Monmeday Städservice AB.

Arvoden och löner

Arvoden och ersättningar till styrelsen och ansvarig för föreningslokalen har utgått med 77 800 kr. Lön till vicevärd har utgått med 106 030 kr. Båda summor inkluderar sociala kostnader.

Fastigheterna

Kalendarium över större utförda arbeten

1991 Fasadrenovering och byte till isolerfönster
1993 Inglasning av balkonger mot järnvägen som bullerskydd
1993 Asfaltering av gångar och parkeringsplatser
1996-97 Målning av samtliga trappuppgångar
2001 Samtliga lägenheter och lokaler försågs med brandvarnare
2001 Radonmätning genomfördes i ett urval av lägenheter (51 st)
2003 Stambyte i 6 badrum och 3 kök.
2004 Utbyte av samtliga elmätare inför gemensam elupphandling.
2005-2006 byte av stammar i badrum och kök samt totalrenovering av badrum. Elledningarna mellan mätarna i källarna och lägenheterna byttes också från enfas till trefas och alla säkringsskåp i lägenheterna byttes ut till säkringsskåp med jordfelsbrytare
2008 Energideklaration av våra fastigheter, såsom allmänna utrymmen och utebelysning
2010-2011 Installation av köksavfallsskvarnar, totalt 160 st. (80 % av hushållen).
2010-2012 Renovering och fördjupning av balkongerna.
2011 OVK och sotning.
2012 Renovering av lekplatserna
2012 Modernisering av undercentralerna
2012-2013 Installation av termostatventiler på samtliga radiatorer
2013 Målning av entrépartier
2013 Takrenovering, målning och byte av skorstensplåtar
2013 Belysning på gårdarna, helt ny med fler ljuspunkter och LED-belysning
2013 Indragning av fiber från Bredbandsbolaget i 189 av 197 lägenheter och i 10 lokaler

Kalendarium över större planerade renoveringar

Inga planerade renoveringar.
Under 2015 bevakas behov av fasadrenovering.

Årsavgifter och hyror

Den 1 januari genomfördes en höjning av årsavgifterna med 2,5 %. De kommersiella lokalerna är indexreglerade.

Miljö

Vår och höststädning genomfördes genom trädgårdsgruppens försorg.

Fritidsverksamhet

Sedan hösten 2013 är pensionärsföreningen nedlagd. Föreningslokalen har under året nyttjats flitigt av medlemmar för privata fester och andra aktiviteter.

Ekonomi

Föreningen är av skattemyndigheten klassad som en äkta bostadsrättsförening och är inte frivilligt momsregistrerad för lokalytor.

Under 2014 har ett nytt regelverk gällande redovisningsprinciper tagits i bruk av föreningen, Lurö tillämpar nu det som går under beteckningen K3. En konsekvens av detta är att avskrivningarna blir lägre vilket i sin tur gör att det bokföringsmässiga resultatet förbättras med c:a 330 000 kr.

Under året har styrelsen även genomfört en upphandling av föreningens lån. Upphandlingen har resulterat i att föreningen under början av 2015 kommer att byta till Swedbank. Ca: 60 % av föreningens lån kommer att bindas och amorteringen kommer att ökas till ca: 3 % per år.

Behandling av årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	398 790
Årets resultat	<u>1 530 946</u>
	1 929 736

Styrelsen föreslår följande disposition:

Uttag ur yttre underhållsfond	- 287 063
Överföring till yttre underhållsfond	400 000
Balanserat resultat	<u>1 816 799</u>
	1 929 736

Slutord

2014 kom att bli ett lugnt år utan större projekt i föreningen. Detta andrum har av styrelsen och vicevärden utnyttjats till ett antal upphandlingar/konkurrensutsättningar av befintliga avtal. Bland annat har ett nytt avtal avseende kabel-tv tecknats med ComHem vilket sänker kostnaden med närmare 70 % för samma utbud som tidigare. Vidare har portstädningen och föreningens försäkringar setts över med kommande kostnadssänkningar som resultat.

Utöver ovan nämnda har även ett systematiskt brandskyddsarbete upphandlats.

Naturligtvis har visst löpande underhåll genomförts med bland annat en punktviss renovering av trapphusen och ett fortsatt arbete med uppfräschning av föreningens källargångar.

Kommande utmaning av dignitet är den fasadrenovering som inom ett eller ett par år måste genomföras. Frågan kommer upp på styrelsens agenda under 2015 för ny bedömning. Bland annat hoppas vi att besked kommer i frågan om eventuell nybyggnation i anslutning till föreningen. Detta då mark- och sprängarbeten gör att en renovering av fasaderna, om möjligt, bör göras efter en eventuell nybyggnation.

Styrelsen önskar även rikta ett stort tack till vår vicevärd för ett väl genomfört arbete under 2014.