allabrf.se

Verksamhets-berättelse 2016

Bostadsrättsföreningen Svalan

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Styrelse 2
Revisorer 2
Valberedningen 2
Administration 2
Personal 2
Resultat 2
Sammanträden 2
Avtal och försäkringar 2

Arbete under året 3
Asfaltering 3
Fläktbyte 3
Låsbyten 3
Trädfällning 3
Stubbfräsning 3
Motionslokal 3
Fastighet 2016 3
SBAB 3
Balkonger 4
Föreningslokal 4
Värmevärden AB 4
Gästrike Vatten 4
El-avtal 4
Uteplats 4
Parkeringsplatser 4

Försäljning av lägenheter under året 5

Revisionsberättelsen 6

Resultaträkningen 7

Balansräkningen 8

Budget 2017 9

allabrf.se

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan i Hofors lämnar följande berättelse över föreningens verksamhet under år 2016.



Styrelse

Solveig Hellberg, ordförande
Björn Andorsen, vice ordförande
Lena Norrvik, sekreterare
Alvar Jönsson, ledamot
Anna-Britta Wallner, ledamot
Henrik Ripa, ledamot
Eva Söderman, ledamot
Roger Löfgren, suppleant

Revisorer

Leif Nyström, ordinarie
Sten Blomberg, ordinarie
Irene Engström, suppleant

Valberedningen

Vigdis Nymo Löfgren, sammankallande
Linda Lundberg
Anders Östergren

Administration

Hoforshus AB har handhaft den ekonomiska förvaltningen.

Personal

Föreningen har en heltidsanställd vaktmästare.

Resultat

Beträffande den ekonomiska ställningen hänvisas till resultat- och balansräkningen

Sammanträden

Styrelsen har under år 2016 haft 13 stycken protokollförda sammanträden samt ordinarie föreningsstämma.

Avtal och försäkringar

Fastigo AB och Fastighetsanställdas förbund.
Fora, trygghetsförsäkringens
Dalakraft
Fastighetsförsäkring hos Trygg Hansa.
Telia

allabrf.se

Arbete under året

Asfaltering

Det har varit stora gropar i asfalten vid våra hus. Vatten har samlats i groparna, och när det fryser på finns det risk för halka. Vi ser också svårigheter vid snöskottning, och ansåg att något bör göras innan vintern kommit. Efter att inhämtat fler offerter, beslutades att godkänna Skanskas offert. Arbetet blev klart innan vintern kom.

Fläktbyte

Besiktning av fläktsystemet har utförts 6 juni. Anmärkning noterades över att fläktarna arbetar ojämnt. Ändringar i fläktsystemet genomfördes på grund av för högt ljud, vilket medförde att utsuget blev sämre. Caverion har på nytt utfört justeringar av fläktsystemet. Byte av fläktarna innebär mindre ström och lägre uppvärmningskostnad.

Låsbyten

Låsen är utbytta i alla föreningens dörrar. Låstjänst Alarm monterade nya cylindrar med mekaniska nycklar. Hyresgästerna har fått kvittera ut tre nycklar. Om behovet finns med ytterligare nycklar, får hyresgästen bekosta detta själv. Beställningen göras genom styrelsen.

Trädfällning

Timo Pussinen anlitades för att fälla ner träd, samt att även bortforsla och städa. Träden har antingen varit i dåligt skick eller skymmande. Syrenträd och andra växter har planterats.

Stubbfräsning

För att snygga till utemiljön och förenkla vid gräsklippning har styrelsen anlitat ett företag som utfört stubbfräsning. Arbetet med borttagning av 19 stycken stubbar utfördes snabbt och effektivt.

Motionslokal

Den 17 mars anordnades öppet hus i motionslokalen. Under år har fler redskap införskaffats.

Fastighet 2016

Styrelsen tillsammans med vaktmästaren har deltagit i mässan Fastighet 2016. Fastighet 2016 vänder sig till bland annat bostadsrättsföreningar.

SBAB

En amortering på en miljon kronor har betalas på ett av våra lån som vi har hos SBAB.

Balkonger

Vid en inventering av balkonger, kom vi fram till att ungefär hälften har synliga skador på undersidorna där färg har flagnat och betong vittrat bort. På några av balkongerna syns även armeringsjärnet.
En kravspecifikation har gjorts inordning som kan lämnas till olika leverantörer.

Föreningslokal

Några takplattor har rasat från taket i föreningslokalen. Samtliga takplattor är nu utbytta och nya el-dragning har utförts. Väggar och golv ska också renoveras. Arbetet är beställt och förhoppningsvis är det utfört till årsmötet.

Värmevärden AB

Henrik har tagit fram uppgifter om Svalans förbrukning från år 2013 och framåt. En sammanställning gjordes och ett snitt räknades fram. Resultatet visade att Svalan bör ändra baskapaciteten från 230 kW till 190 kW, förändringen är gjord.

Gästrike Vatten

Kostnaden för vatten har minskat. Delvis beror det på de nya mätarna som installeras, samt att avgiften per lägenhet har tagits bort.

El-avtal

Avtalet med Dalakraft har vi förlängt. Vi är nöjda med Dalakraft och deras priser.

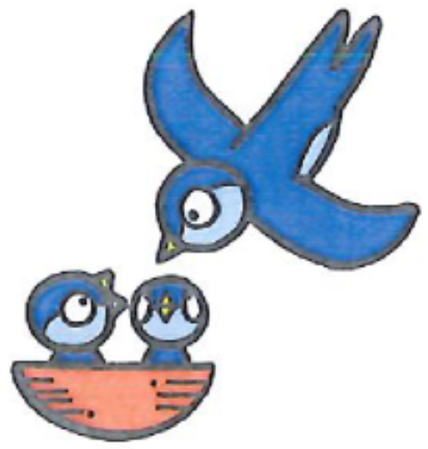
Uteplats

För att skapa trevnad och skydd för både sol och regn har en paviljong monteras vid grillplatsen. Blommor är planterade vid platsen.

Parkeringsplatser

Vi har ett behov av fler parkeringsplatser. Att få bygglov för parkeringsplatser har varit en långdragen process. Första ansökan avslogs på grund av marken där vi tänkte göra fler parkeringsplatser är "svartprickad" på kartan, d.v.s. det är inte tillåtet att ändra på markplan. Vi sökte dispens genom Bygg- och miljönämnden i Hofors. Sedan slogs nämnder i Hofors, Ockelbo och Sandviken samman och ändrade namn till Västra Gästriklands samhällsbyggnadsförvaltning (VGS). Det var svårt att få tag i tjänstemän och politiker när de var placerade i Hofors. Vid flytten till Sandviken blev det ännu svårare. Styrelsen fortsätter diskutera p-platser under 2017.

allabrf.se



Försäljning av lägenheter under året

Lgtnr	Säljare	Köpare - kontrakt	Samboende	Hyr i andra hand
99	Simon Lindkvist	Peter Rajaniemi		
72	Cecilia Lindholm	Stefan Jensen		
35	Mikaela Andersson	Rebecka Hägg		
42	Emma Eriksson	Daniel Forsberg		
99	Peter Rajaniemi	Alan Hejjo		
46	Jeanette Skevik	Christina Johansson		
70	Kristofer Edbom	Hayda Hussayni		
82	Maria Lindh	Johanna Henriksson		
37	Stig Källman	Kerstin Källman		
67	Anders Fransson	Ingalill Fransson		
97	Daniel Andersson	Astrid Peltonen		
71	Elon Andersson	Magnus Sundin		
27	Merza Raol Khrno	Rasmus Bendiksson		
77	Lena Norrvik	Julia Öfjäll		
99	Alan Hejjo	Cecilia Ljunggren		
98	Henrik Ripa	Sara Oskarsson		
95	Maud Wigren Patrik Andersson	Adam Modin		

Hofors 2017-03-30

Solveig Hellberg
Ordförande

Björn Andorsen
vice ordförande

Lena Norrvik
sekreterare

Alvar Jönsson
ledamot

Henrik Ripa
ledamot

Anna-Britta Wallner
ledamot

Eva Söderman
Ledamot

Roger Löfgren
suppleant

allabrf.se

Revisionsberättelsen

BRF SVALAN

Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Svalan

Vi har granskat räkenskaperna samt styrelsens förvaltning för räkenskapsåret 2016. Granskningen har utförts enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker

att resultat och balansräkning fastställes,

att årets överskott balanseras i ny räkning samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Hofors 2017-03-20

Leif Nyström
Utsedd av Brf Svalan

Sten Blomberg
Utsedd av Brf Svalan

allabrf.se

Resultaträkningen

BRF SVALAN
Resultaträkning

Intäkter	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Lägenheter	4 930 516,00	4 930 516,00
Lokaler	10 120,00	26 400,00
Garage	122 237,00	122 237,00
P-platser	36 200,00	38 000,00
Övriga intäkter	5 545,00	7 642,00
Outhyrda objekt	-6 607,00	-25 491,00
Summa intäkter	**5 098 011,00**	**5 099 304,00**
Kostnader		
Driftskostnader		
Uttagsskatt	104 244,00	109 723,00
Personalkostnader	175 541,00	187 059,00
Sociala kostnader	123 724,00	116 935,00
Förbrukningsmaterial	25 821,00	39 723,00
Redskap och verktyg	8 819,00	10 414,00
Fordon och maskiner	57 259,00	36 585,00
Trappstädning	0,00	2 614,00
Fjärrvärme	946 045,00	816 661,00
Sophämtning	89 366,00	90 291,00
Fastighetsförsäkring	117 487,00	112 224,00
Vattenavgifter	337 156,00	501 698,00
Elavgifter	148 791,00	152 042,00
Styrelsearvoden	66 399,00	59 496,00
Förvaltningsarvoden	52 873,00	52 020,00
Medlemsavgifter	8 262,00	9 821,00
Övriga adm.avg.	25 153,00	42 910,00
Fastighetsskatt	58 361,00	69 881,00
Kabelvision	189 003,00	170 963,00
Nycklar	448 829,00	0,00
Summa kostnader	**2 983 133,00**	**2 581 060,00**
Underhållskostnader		
Löpande underhåll	756 046,00	246 159,00
Avsättning till fond	400 000,00	400 000,00
Summa	**1 156 046,00**	**646 159,00**
Resultat fastigheten före avskrivningar	**958 832,00**	**1 872 085,00**
Avskrivningar fastighet	488 740,00	425 270,00
Avskrivningar, inventarier	91 358,00	91 358,00
Avskrivningar,hyresfordringar	53 276,00	
Summa	**633 374,00**	**516 628,00**
Finansiella intäkter och kostnader		
Ränteintäkter	15 219,00	21 031,00
Räntekostnader	-221 369,00	-279 874,00
Summa	**-206 150,00**	**-258 843,00**
RESULTAT	**119 308,00**	**1 096 614,00**

allabrf.se

Balansräkningen

BRF SVALAN
Balansräkning

TILLGÅNGAR		
Omsättningstillgångar	**2016-12-31**	**2015-12-31**
Sparbanken	224 498,00	225 377,00
Skattekonto	14 066,00	27 104,00
Skattefordran	107 059,00	95 539,00
Hyresfordingar	3 725,00	59 210,00
Specialinlåning, SBAB	2 651 682,00	2 637 210,00
Placeringskonto	1 312 080,00	1 470 476,00
Förutbetald kostnad	0,00	144 486,00
Summa	**4 313 110,00**	**4 659 402,00**
Anläggningstillgångar		
Fastigheter färdigställda	35 198 674,00	35 198 674,00
Värdem. Fastigheter	-12 772 696,00	-12 283 957,00
Värdeminsk rekonstruktion	-9 899 453,00	-9 899 453,00
Inventarier	1 568 436,00	1 568 436,00
Värdeminskning inventarier	-838 112,00	-746 754,00
Tomtmark	4 350 397,00	4 350 397,00
Summa	**17 607 246,00**	**18 187 343,00**
Summa tillgångar	**21 920 356,00**	**22 846 745,00**
SKULDER OCH EGET KAPITAL		
kortfristiga skulder		
Upplupna kostnader	14 450,00	11 494,00
Förskottsbetald hyra	261 603,00	260 967,00
Övr kortfristiga skulder	386 690,00	341 760,00
Uttagsskatten	104 244,00	109 723,00
Summa	**766 987,00**	**723 944,00**
Långfristiga skulder		
Fastighetslån	**11 906 970,00**	**13 395 710,00**
Eget kapital		
Grundfond	127 872,00	127 872,00
Underhållsfond	5 884 951,00	5 484 951,00
Balanserat resultat	3 114 268,00	2 017 654,00
Summa	**9 127 091,00**	**7 630 477,00**
Årets resultat	**119 308,00**	**1 096 614,00**
Summa skulder och Eget kapital	**21 920 356,00**	**22 846 745,00**

Ställda panter: Fastighetsinteckningar Kr 37.627.000
Taxeringsvärde: Kr 18.217.000 varav markvärde kr 2.696.000, byggnadsvärde kr 15.521.000
Brandförsäkring: Fullvärdesförsäkring

Hofors 2017 -03-28

Solveig Hellberg

Lena Norrvik

Björn Andorsen

Under hänvisning till av oss denna dag avgiven revisionsberättelse vitsorda vi att Resultat- samt balansräkning överensstämmer med Brf Svalan av oss granskade räkenskaper.

Hofors 2017

allabrf.se

Budget 2017

BRF SVALAN

BUDGET 2017

INTÄKTER	
Hyror	5 134 180
Övriga intäkter	6 000
Ränteintäkter	15 000
Hyresbortfall	-7 000
Summa intäkter	**5 148 180**
KOSTNADER	
Räntor	220 000
Fondavsättning	400 000
Amortering	488 700
	1 108 700
Driftskostnader	
Uttagsskatt	104 000
Personalkostnader	324 000
Sociala kostnader	130 000
Förbrukn.mat,arbetskläder	30 000
Redskap & Verktyg	15 000
Fordon,,maskin,diesel	60 000
Fjärrvärme	1 000 000
Sophämtning	95 000
Fastighetsförsäkring	117 000
Vattenavgifter	340 000
Elavgifter	152 000
Förvaltningsarvode	52 000
Styrelsearvode	70 000
Medlemsavgifter	10 000
Porto, Tfn, övr adm.utlägg	26 000
Fastighetsskatt	60 000
Bredband Teve Telefoni	190 000
Byggnadsarbeten	100 000
Målningsarbeten	500 000
Glasrutor	10 000
El & VVS	500 000
Summa kostnader	**3 885 000**
Resultat	154 480