



BRF VEGA 7

Förvaltningsberättelse Brf Vega 7, 2018

Orgnr. 716443-9809

Styrelsen för Brf Vega 7 får härmed avge följande förvaltningsberättelse för räkenskapsåret 1 januari – 31 december 2018

Föreningens ändamål

Föreningen har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta 12 bostadslägenheter under nyttjanderätt samt två butikslokaler med hyresrätt.

Grundfakta om föreningen

- Föreningen registrerades 1985-12-16.
- Nuvarande stadgar registrerades av Bolagsverket 2017-04-20
- Fastighetsbeteckning: Olivedal 8:7
- Taxeringsvärde år 2016: Totalt 27.345.000:- varav markvärde 14.919.000:- och byggnad 12.426.000:-
- Byggnadsår: Påbörjades 1911
- Tomtyta: 502m²
- Ombyggnadsår: Genomgripande ombyggnad/upprustning inkl. stambyte blev klar 1988
- Byggnadens uppvärmning: Fjärrvärme
- Antal lägenheter med bostadsrätt: 12
- Total lägenhetsyta 1.184 m²
- Gemensamhetsyta (källare, tvättstuga, hobbyrum samt cykelförråd): ca. 200 m²
- Antal lägenheter med hyresrätt: 0
- Antal lokaler med bostadsrätt: 0
- Antal lokaler med hyresrätt: 2 (81,5m² och 35m²)
- Total lokalyta inkl. biyta 116,5 m²
- Garage/parkeringsplatser: 0
- Förvaltning: Ekonomisk förvaltning i egen regi. Gårdsskötsel och sophantering via Wega Samfällighet
- Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Protector Försäkringar. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.
- Föreningen är ansluten till Bostadsrätterna

Styrelsen

Vid föreningsstämma den 15 mars 2018 valdes följande ordinarie styrelsemedlemmar

- Lars Hjortsberg - omval
- Per Svensson - omval
- Gunnar Westberg - omval

Suppleant

- Dan Eineryd - omval

Vid sitt första möte den 19 mars 2018 konstituerade sig styrelsen enligt följande

- Ordförande – Lars Hjortsberg

- Sekreterare – Per Svensson
- Kassör – Gunnar Westberg

Valberedning

- Marianne Bönell – omval
- Birgitta Enger - nyval

Revisorer

- Nils Sylvan – omval
- Sara Sauer - nyval

Föreningens representant vid Wega Samfällighets årstämma var Lars Hjortsberg

Styrelsen har under kalenderåret 2018 haft 6 protokollförda möten.

Väsentliga händelser under 2018

- 1 lägenhet (1401) har under verksamhetsåret bytt ägare. Precis i slutet av året har vi fått en ny hyresgäst i form av Oleh-Oleh i stället för Bellypop
- Hyrorna för lokalerna har på grund av förändring av konsumentprisindex höjts med 2,86 % för Care & Beauty och 1,69 % för Bellypop
- Sedvanlig sättningsmätning har gjorts av fristående konsult
- Hetvattenspolning av stammar har gjorts
- Den traditionella städdagen genomfördes 21 april med god uppslutning
- Genomfört en av Miljöförvaltningen beslutad obligatorisk mätning av ljudnivån på innergårdar från tekniska installationer

Underhållsåtgärder/reparationer utförda under 2018

- Ådringsmålning av entrédörren
- Reparation av torkskåp och 1 tvättmaskin
- Lagning av golvmatta i tvättstugan

Senaste årens större genomförda åtgärder/reparationer/underhåll

- Åtgärdat vattenskada i lägenhet 1501 (2017)
- Omlindning av elmotor till hissen (2017)
- Införde nya modernare stadgar (2017)
- Genomfört lagstiftad OVK-besiktning (2017)
- Målning och lagning av rötskador på samtliga fönster mot Olivedalsgatan (2016)
- Bättringsmålning av yttertaket (2016)
- Byte av lås i entrédörr mot Olivedalsgatan (2016)
- Målning av samtliga fönster och lagning av rötskador på fönster mot gården (2016)
- Tätning av sprickor i fasaden mot gatan (2015)
- Byte av torktumlare i tvättstugan (2015)
- Anläggning av ny plantering på gårdsplanen utanför cykelförrådet (2015)
- Målning av entrén och hela trapphuset (2014)
- Uppsättning av nya armaturer i entréhallen (2014)
- Uppsättning av nya markiser hos Sushin samt Care & Beauty (2014)
- Upprustning av innergården under ledning av Wega Samfällighet (2013)
- Sänkning av alla månadsavgifter med 10 % (2012)
- Lagning av sprickskador i SÖ-hörnet i lägenheterna 1,3,5 och 7 (2012)
- Genomgripande översyn/injustering av fläkt- och ventilationssystemet (2011)
- Målning av rännan på taket (2011)
- Byte av 1 tvättmaskin (2011)
- Målning av lägenhetsfönster på vån 2-4 mot Olivedalsgatan och butiksfönster (2010)
- Införde nya modernare stadgar (2009)
- Upprustning av hobbyrummet (2009)
- Renovering av fasaden mot gatan (2009)

- Målning av balkongräcken (2009)
- Byte av takfläkt (2009)
- Obligatorisk energideklaration (2008)
- Målning av fönster mot Olivedalsgatan på vån 5-6 (2008)
- Målning av takfall mot Olivedalsgatan (2007)
- Introducerade hemsidan (2007)

Planerade åtgärder för 2019

- Genomgripande modernisering och renovering av hissen
- Årlig sättningsmätning
- Årlig hetvattenspolning av stammar

Föreningens ekonomi

Tillgångar och skulder.

Föreningens totala summa av anläggningstillgångar uppgår till 8.806.549:- varav fastighetens bokförda värde är 7.679.993 kr. Föreningens lån har under året amorterats med totalt 50.000 kr. Den totala låneskulden per 2018-12-31 och uppgick till 6.454.845 kr uppdelat på tre lån.

1 SEB	2.261.900:-	1,29 %	Förfallodag 2019-06-28
2 SEB	1.877.725:-	1,76 %	Förfallodag 2020-03-28
3 SEB	<u>2.315.220:-</u>	(Bottenlån) 0,88 %	Förfallodag 2019-09-28

Total skuld 6.454.845:-

Förslag till resultatdisposition.

Styrelsen föreslår stämman följande disposition:

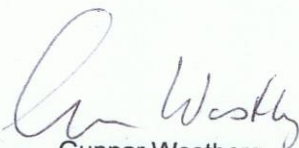
- Överföring till underhållsfond 135.000:- motsvarande årlig avsättning enligt underhållsplan
- Uttag ur underhållsfond 40.597:- motsvarande årets "justerade" kostnad för planerat underhåll.
- Underhållsfonden ökar därmed från 113.595:- till 207.998:-
- Att årets resultat balanseras i ny räkning.

Likviditet

Tillgångar i form av kassa och bank per 2018-12-31 var hela 429.880:- (inklusive 63.000:- som utgör hyresdepositioner för de två hyresgästerna) vilket är betydligt högre än vad som anges i styrelsens ekonomiska policy. Denna överlikviditet kommer mer än väl att behövas för den kommande moderniseringen/renoveringen av hissen som är kostnadsberäknad till ca. 350.000:- inkl. moms.

Göteborg 2019-02-04


Lars Hjortsberg
Ordförande


Gunnar Westberg
Kassör


Per Svensson
Sekreterare

