

Verksamhetsberättelse för Ålands Bostadsrättsförening r.f. 01.01.2017 - 31.12.2017

Allmänt

Ålands Bostadsrättsförening har ca 445 medlemmar och förvaltar 100 lägenheter fördelade på tre boendeområden: Snickerivägen 10 från 2001 med 26 lägenheter, Lotsgatan 10 från 2010 med 42 lägenheter, Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 från 2017 med 32 lägenheter fördelade på två lägenhetshus och två parhus.

Föreningens styrelse

Medlemmar i styrelsen 1.1-8.5: Kaj Grundström, ordförande, Bertel Sund, vice ordförande, Håkan Clemes, Christer Johansson, Monica Grunér, Torsten Fredriksson, ersättare Olle Frankman, Karl-Gustav Förström, Kerstin Ramström, Guy Sundberg, Christina von Herten.

Medlemmar i styrelsen 8.5-31.12: Christina von Herten, ordförande, Torsten Fredriksson, vice ordförande, Monica Grunér, Maj-Britt Lind, Olle Frankman, Karl-Gustav Förström, ersättare Kerstin Ramström, Susanne Olausson, Harry Karlsson, Stefan Josefsson, Boo Meyer.

Styrelsen har under året sammanträtt tolv (12) gånger.

Boenderåden

Snickerivägen: Eivor Möller, Mayco Blomberg, Paul Hansson, Karl Gustav Förström, ersättare Barbro Lindeman-Dahlin, Bertrand Åsgård.

Lotsgatan: Monica Flink, Karl-Johan Åkerfelt, Manoucher Nosrat-Nezami, Christina Wikner-Löthman, Ulla Andersson, Lilly Holmberg, ersättare Guy Sundberg, Sabine Schilling, Nils-Åke Baggholm.

Segelmakargatan: Anne-Helena Sjöblom, Ronny Isaksson, Sari Ojala, Rosel Högstrand, Gunlög Danielsson, ersättare Micael Olausson, Eva Eklund, Harry Grunér.

Övriga uppdrag

Ordinarie revisor: Tage Silander (GR)

Ordinarie verksamhetsgranskare: Lilly Holmberg.

WEB-master: Guy Sundberg

Disponent och bokföring: Din Fastighet Ab

Fastighetsskötsel: Staffan Ivarsson

Städning: Vitalice Ab

Löner och arvoden

Till styrelsemedlemmarna har enligt stadens arvodesstadga för nämnder erlagts ett arvode om 50 €/möte. Ordförandes årsarvode har varit 2 500 €.

Din Fastighet har erlagts 19 138,78 € för disponenttjänster och bokföring. Den tidigare bokföraren, Kerstin Ramström, har erlagts 3 000 € som ersättning för den bokföringstillämpning hon utarbetat för föreningens bokföring. I revisionsarvode har erlagts 1 200 €. Staffan Ivarsson har erlagts 35 198,45 € för fastighetsskötsel och Vitalice Ab har erlagts 35 293,58 € för städningen.

Uppgifter om föreningens försäkringar

Fastigheterna är försäkrade i Ålands Ömsesidiga Försäkringsbolag.

Föreningens ekonomi och årets resultat

Bruksvederlaget har varit 10,00 €/m²/månad för de boende på Snickerivägen 10. Hyra för p-plats under tak har varit 34 € och i garage 42 €/månad.

Bruksvederlaget har varit 10,50 €/m²/månad för de boende på Lotsgatan 10 och 45 €/månad för garagen.

Bruksvederlaget har varit 12,50 €/m²/månad för de boende på Segelmakargatan 11/Horellivägen 2 och 45 €/månad för garagen.

Tvättstugeavgiften har varit lika för alla boendeområden; 5 €/månad. Bastuavgiften har varit 2 €/gång på Snickerivägen 10 och Lotsgatan 10. Bastuavgiften har varit 5 €/gång på Segelmakargatan 11 som även har en stor takterrass som man kan utnyttja i anslutning till bastun.

Bolagets finansiella ställning framgår av resultat- och balansräkningen. Styrelsen föreslår att kvarlämna årets vinst om 0,00 € på vinst och förlustkontot.

Resultatet har följt budgeten. Med tanke på de små amorteringar som gjorts på lånen för Lotsgatan och det bankavtal, som förutsätter rejäla amorteringshöjningar 2019 har kontakt med banken tagits under året för att diskutera en ny amorteringsplan. Förhoppningsvis kan en ny överenskommelse nås under 2018.

Vitvaruinventering på Snickerivägen har resulterat i inköp av nya vitvaror till ett belopp av 8 857 €. Lägenheter har tapetserats om i samband med byte av bostadsinnehavare och vissa parkettgolv har bytts ut, p.g.a. mindre vattensador på Snickerivägen. Renoveringarna uppgår till en total kostnad om ca 10 655 €. På Snickerivägen och Lotsgatan har automatiska dörröppnare till en kostnad av 15 494,05 € installerats. Landskapsregeringen har stått för 40% av kostnaden.

Segelmakaren

Den största händelsen under året stod det senaste byggnadsprojektet för, och inflyttningen till Segelmakargatan 11 /Horellivägen 2 påbörjades 1 augusti 2017. Det nya boendeområdet har mottagits väl och väckt intresse också utanför föreningen. Medlemstillströmningen ökade märkbart i samband med färdigställandet.

Anvisningar

De anvisningar för ändringar och tillägg till inredningen i lägenheterna under boendetiden, som utfärdats av ASO-hemmen och översatts till svenska av Kaj Grundström, har vidarebearbetats för att passa åländska förhållanden och godkänts av styrelsen. De har delats ut till samtliga lägenheter och skickats för information till landskapsregeringen

Teknisk jour

Efter offertrunda har styrelsen antagit ett anbud på jouravtal för teknisk service från Klingbergs. Regelverket för felanmälan och användning av journumret finns uppsatt på husens anslagstavlor

Boenderådets uppgifter:

Styrelsen har beslutat att boenderådets uppdrag är:

- Trivselregler
- Sociala sammankomster
- Hustomteuppgifter
- Behov av hjärtstartare
- Övriga uppgifter styrelsen ålägger boenderåden
- Anslagstavlor disponeras av disponent och boenderåd

Boenderåden har haft tillgång till 500€ vardera för trivselhöjande åtgärder.

Medlemsnummer

Disponenten har gått igenom medlemsregistret och tillsett att inga personer har gemensamt medlemsnummer. Medlemsnummer kommer inte att kunna ärvas. Alla personer, som har skrivit under bostadsrättsavtal måste ha eget medlemskap i föreningen.

I övrigt avvaktas den nya rikslagen beträffande hanteringen av medlemmarnas medlemsnummer.

Förbrukningsuppgifter

Fjärvärmeförbrukning under de senaste bokföringsperioderna:

År	Snickerivägen 10	Lotsgatan 10	Segelmakargatan 11
2015	289,73 MWh (23 696,73 €)	210,14 MWh (18 188,12 €)	-
2016	318,93 MWh (26 107,21 €)	262,94 MWh (22 404,43 €)	-
2017	320,13 MWh (26 847,27 €)	197,13 MWh (17 841,97 €)	238,72 MWh (20 977,17 €)

Förbrukning av vatten och avloppsvatten:

År	Snickerivägen 10	Lotsgatan 10	Segelmakargatan 11
2015	1 421 m ³ (€)	2 531 m ³ (€)	-
2016	1 653m ³ (9 889,25 €)	2 531 m ³ (13 719,73 €)	-
2017	1 842 m ³ (10 629,15 €)	2 556 m ³ (14 108,25 €)	884 m ³ (4 574,20 €)

Elförbrukning:

År	Snickerivägen 10	Lotsgatan 10	Segelmakargatan 11
2015	29 007 KWh (4 099,76 €)	60 126 KWh (2 092,39 €)	-
2016	26 447 KWh (3 741,83 €)	59 167 KWh (5 784,14 €)	-
2017	27 283 KWh (3 697,64 €)	61 014 KWh (5 689,54 €)	23 795 KWh (2 845,54 €)

Nytt projekt på Segelmakargatan

Föreningen har förlängt reservationen av tomten söder om nybygget på Segelmakargatan till den 5.6.2018. Med staden har förhandlats om dispens för ytterligare 6 månaders förlängning. Arkitekt är vidtalad, banker och landskapsregeringen är kontaktade för finansiering respektive räntestöd. En enkät bland medlemmarna visar på stort intresse för ett nytt projekt. Vid årsmötet 2018 behöver beslut fattas om projektet ska genomföras.

Styrelsen för Ålands Bostadsrättsförening

Boenderåden berättar om verksamhetsåret 2017

Snickerivägen 10

Under året har vi haft trädgårdstalka två gånger, en på våren och en på hösten. På våren rensade vi runt planteringarna och gödslade prydnadsbuskarna. Efter arbetet njöt vi av grillning och social samvaro. På hösten beskärdes träd och buskar. Vi planterade blomsterlökar som vi kan njuta av kommande vår. Efter utfört arbete grillning och samvaro på samma sätt som på vårtalkan. Alla som medverkande var mycket nöjda med verksamheten och vi konstaterade, att det var ett bra sätt att bli bekant med varandra som bor i samma hus.

I december ordnades julfest i tvättstugan i hus B. Uppslutningen var god och stämningen var fin. Alla deltagande var mycket nöjda. För arrangemanget stod boenderådet med gemensamma krafter. Verksamheten för innevarande år är tänkt att gå i samma anda. Bland annat planeras plantering av äppelträd. Efter ett besök på Segelmakaren har vi låtit oss inspireras.

Lotsgatan 10

Under året har vi haft 5 möten + ett med en trädgårdskonsult. Vi har behandlat en enkät som sändes ut för att kartlägga de boendes önskemål, klagomål och förbättringsförslag. Dessa förslag har vi under året försökt tillmötesgå och åtgärda genom att föra saker vidare till styrelsen, disponenten och fastighetsskötaren. Vi har bland annat åtgärdat fukten i C-huset och sett till att sopkärlen bytts ut. Vidare har vi ordnat en glöggfest och planterat vårlökar. Vi har även diskuterat Lotsgatans del i bostadsrättsföreningens ekonomi samt skickat en skrivelse till styrelsen om en sänkning av vederlaget.

Segelmakargatan 11

Boenderådet har under året hållit fyra protokollförda möten som behandlat, följt upp och antecknat som delgivning omkring 40 ärenden. Boenderådets ordinarie medlemmar och ersättare har kallats till dessa möten.

Bland de ärenden som diskuterats och tagit mest tid är lagerutrymmet på plan 0 i B-huset. Rummet fick namnet Kajutan och kan användas för olika slag av sammankomster samt tillfälligt som övernattningsrum för de boendes gäster. I utrymmet finns köksinredning, toalett och dusch, bord, stolar samt fyra bäddplatser för vuxna. Trivselregler och en dygnsavgift för övernattande gäster har fastställts. Det har varit 12 övernattningsnätter under tiden 10.11-31.12.2017.

Gemensamma sammankomster:

2.10 och 8.10 information om ventilations- och värmesystemet – Bomansson & Co

25.10 demonstration/informationstillfälle av balkongpersienner Ålands persienn m.fl.

17.12. Boenderådet bjöd in alla boende på glögg och pepparkaka. De flesta kom. Det var mycket uppskattat och trevligt.