

Förvaltningsberättelse
verksamhetsåret - räkenskapsåret
230101–231231
Brf Södra Råstenen Kalmar



Föreningens ändamål

Föreningen skall främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens bostadsbyggnader upplåta bostadslägenheter med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2018-04-27. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-04-27 och nuvarande stadgar registrerades 2018-04-27 hos Bolagsverket. Föreningens organisationsnummer är 769636–2743.

Föreningens styrelse

Föreningens styrelse har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

- Lennie Engström ordf. t.o.m. 230621. Avslutat sina åtagande i Brf Södra Råstenen på egen begäran med omedelbar verkan.
- Johnny Andersson ordf. fr.o.m. 230702. Utsedd av styrelsen t.o.m. årsstämman 2024.
- Roy Andersson ledamot.
- Kersti Persson ledamot.
- Madeleine Jonsson ledamot, sekr.
- Marinette Helgesson ledamot.
- Andreas Halkjaer ledamot.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda möten.

Föreningen höll i juni månad föreningens ordinarie årsstämma. En extra föreningsstämma hölls 24 augusti. Vid denna stämma behandlades ärende angående anslutning till kollektivt bredbands och Tv-avtal. Detta eftersom ärendet vid ordinarie stämman ansetts felaktigt behandlat.

Föreningen

Föreningens fastighet har förvärvats av GBJ Bygg AB Växjö enligt nedan:

Fastigheten Kv. Råstenen 2 Kalmar är bebyggd med 2st. bostadsbyggnader samt 2st förrådsbyggnader. Byggnaderna uppfördes åren 2019–20 med adress Hemvägen 14 och 16 i Kalmar. Föreningen upplåter med bostadsrätt 29st lägenheter, 14st med 4 rum och kök samt 15st med 3 rum och kök. Föreningen har för närvarande 2 beviljade andrahandsuthyrningar. 2st lägenheter har under året bytt ägare.

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Dina Försäkringar där medlemmars bostadsrättstillägg ingår. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen. Fastigheten värms upp med fjärrvärme från Kalmar Energi där också gemensamt elavtal är tecknat.

Varje lägenhet har, med hänvisning till ovan, individuell mätning avseende förbrukning hushållsel samt uttag av varmvatten.

Det finns 1 parkeringsplats som tillsvidare ingår i månadsavgiften för varje bostadsrätt samt ett förråd till varje lägenhet. 2st gästparkeringar och 1 handikapassad parkeringsplats finns inom fastigheten.

Fastigheten är belånad i Swedbank Växjö. Lånebelopp framgår av resultat- och balansräkningen.

Noterbara händelser under förvaltningsperioden

Under räkenskapsåret har vår förening upphandlat och installerat anläggning för solenergi. Entreprenaden har utförts av Nordpolen Energi AB Kalmar.

Anläggningen har producerat c: a 60 000kWh. Viss del av produktionen har sålts till Kalmar Energi enligt ett avtal för microproducent.

Snittpriset för hushållsel till lägenheterna har därför sänkts till c: a 80 öre/kWh mot Kalmar Energis snittdebitering på 168 öre/kWh.

I samband med installationen av solenergi gjordes en allvarlig upptäckt av fukt- och mögelskador på våra byggnaders vindar. MK Fukt och Byggteknik anlätades för omfattande utredning. Där konstaterades bristfällig installation av ventilationsanläggningen till byggnaderna. Utredningen presenterades för Byggherren GBJ Växjö. Byggentreprenören Multibyggs Kalmar åtgärdade skadorna under senhösten och skadorna är efter utförda besiktningar tillfullo åtgärdade.

Föreningen har inte drabbats av några kostnader med anledning av ovan men har ställt anspråk på bortfall av solenergi under reparationstiden samt ersättning för uppkomna olägenheter under samma tid. Vi har inte fått svar på våra anspråk under innevarande räkenskapsår. Fastighetsskötsel för utvändiga markytor samt för hiss och trapphus sköts löpande av MFS Fastighetsskötsel enligt avtal. Föreningens ekonomitjänst handhar FB Revision Växjö. Ansvarig revisor är Tommy Johnsson Växjö. Parkeringsövervakning utförs av Securitas.

Vid den extra föreningsstämman i augusti beslutades att föreningen skall teckna kollektivt avtal med Telia avseende leverans av bredbands och Tv-tjänster. Avtalet tecknas på 5 år och signerades i september månad för leverans våren 2024.

Årets negativa resultat kan förklaras av hög inflation och höga räntekostnader. Samtidigt har vi i samband med installationen av sol-energi investerat 256 000 kr som togs ut från vår kassa/bank.

Under räkenskapsårets början förföll ett av föreningens bundna lån till att bli rörligt. Detta tillsammans med ovan angivet har medfört att föreningens kassaflöde under merparten av räkenskapsåret varit negativt. För att säkerställa en sund och långsiktig hållbar ekonomi inom föreningen höjdes därför månadsavgiften vid årsskiftet. Merparten av föreningens lån är fortsatt bundna till fördelaktig ränta. Styrelsen anser därför att tid finns att avvakta och se vad framtiden utvisar gällande rådande ränteläge.

Med anledning av ovan nämnda resonemang har föreningens rörliga lån inte bundits om till dagens erbjudna bundna räntenivåer.

Styrelsen få härmed tacka för det förtroende som visats oss under ovan angiven förvaltningsperiod.

Kalmar 240103

Johnny Andersson

Roy Andersson

Kersti Persson

Madeleine Jonsson

Marinette Helgesson

Andreas Halkjaer