



Verksamhetsplan 2018/2019

Beslutad på styrelsemötet 12 september 2018

Plan och förutsättningar

Föreningens angelägenheter hanteras av styrelsen vars uppgifter är att företräda föreningen och ansvara för att föreningens organisation, ekonomi och andra angelägenheter sköts på ett tillfredsställande sätt.

I – Verksamhet

Aktiviteter utöver löpande ärendena:

- Utförande av besiktningar och kontroller
- Genomgång av underhållsplan
- Informationsmöte vid behov
- Trivseldag anordnas under vår och höst
- Fastighetsritningar – (digitalisera) elektronisk åtkomst
- Statuskontroll av lägenheter
- Analys om föreningens elavtal och kollektivt elavtal
- Undersöka om solceller kan vara aktuellt
- Översyn av trappombudsfunktionen
- Översyn av sandlåda/lekplats
- Översyn av fysiska nyckelsystemet
- Vattenavstängning, komplettera kartläggning med lokaler/tvättstugor
- OVK
- Stampolning
- Cykelrensning
- Com Hem

Arbetsgrupper:

Aktivitet	Start	Klart	Ansvarig(a)
Fastighetsritningar – elektronisk åtkomst	2018		Jeanette
Statuskontroll av lägenheter	2016		Sten, Anita, Charlotte
Analys om föreningens elavtal och kollektivt elavtal	2016		Mattias, Magnus, Sten
Undersöka om solceller är aktuellt	2017		Mattias, Kaj, Jeanette
Översyn av trappombudsfunktionen	2016		Anita
Översyn av fysiska nyckelsystemet	2017		Kaj, Yingfu

Vattenavstängning, komplettera kartläggning med lokaler/tvättstugor.	2017		Anita
Översyn av sandlåda/lekplats	2017		Olof, Anita
OVK	2018		Jeanette
Stamspolning	2018		Anita Charlotte
Cykelrensning	2018		Anita (höststäd)
Genomgång underhållsplan	2018		Sten Kaj Anita

II - Ekonomi

- Budget 2019
- Långtidsbudget 2019-2023
- Likviditetsrapport
- Rb:s ekonomiska rapport inför styrelsemötena
- Resultatrapport kvartalsvis
- Kontakter med Riksbyggen och bank (f.n. SBAB, Nordea)
- Elektronisk fakturahantering

III - Förutsättningar

Styrelsen utses på föreningens årsstämma (senast 31 juni).

Till grund för föreningens verksamhet ligger tre viktiga dokument:

- Bostadsrättslagen (1991:614)
- Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
- Föreningens stadgar (registrerade av Bolagsverket 2018-08-29)

Föreningar vi är medlemmar i:

- Intresseförening för Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i Stockholm
- Södra stationsgaraget samfällighetsförening, andelstal 5,92%. Föreningens representant är Jan Nätterholm mandatperiod till våren 2019
- Södra stations Sopsugssamfällighetsförening, andelstal 3,835%. Föreningens representant är Willie Bergöö mandatperiod till våren 2019
- Gemensamhetsanläggningen Lehusen ga:2, andelstal 40%. Gemensamhetsanläggningen utgörs av gatan utanför nr 12, 14, 16 och 18 samt trappan ner till Södermalmsallén. Övriga medlemmar är Brf. Brinckan-Lehusen 40% och Stockholms stad 20%

Föreningens organisation:

- Styrelsen sammanträder ca 10 ggr/år. Beredningsgruppen – ordförande och sekreterare – förbereder dessa sammanträden
- Ordförande bevakar att styrelsens beslut verkställs
- Styrelsen fördelar ut ”fasta” arbetsuppgifterna på ledamöter och suppleanter
- Styrelsen utser vid behov arbetsgrupper, som ska ha tydliga uppdrag
- Ett planeringsmöte med styrelsen anordnas efter sommaren som diskuterar verksamhetsplan och arbetsfördelning

Föreningens ekonomi:

- Riksbyggen svarar för ekonomisk förvaltning enligt avtal bl.a. framtagande av budgetförslag för kommande verksamhetsår, ger styrelsen regelbundna ekonomi- och resultatrapporter, årlig likviditetsrapport och långtidsbudget samt svarar för årsredovisningen inför årsstämman

- Handläggning av föreningens nästa tillfälle för frivilligt kapitaltillskott
- Styrelsens kontaktpersoner i ekonomiska frågor är Mattias Malicki och Maarit Björklund.
- Mattias Malicki och Maarit Björklund tar fram en sammanställning kvartalsvis på basis av Riksbyggens resultatrapport
- Anita Eriksson och Mattias Malicki följer ränteutvecklingen, håller kontakt med SBAB/Nordea ang. föreningens lån, ränteinbetalningar, kassa och inbetalningar till kapitalkostnadspoolen samt till styrelsen föreslår åtgärder såsom amorteringar i syfte att minimera kostnaderna i kapitalkostnadspoolen och hantering av lånen
- Mattias Malicki och Maarit Björklund är föreningens föredragande i ekonomiska frågor vid årsstämman samt styrelsemöte
- Begäran om ersättning för utlägg handläggs av Maarit Björklund.
- Den elektroniska fakturahanteringen sköts av Riksbyggen. Styrelsen har utsett Anita Eriksson att attestera, ersättare Kaj Majuri.
- Förteckning över anlitade företag och avtal uppdateras löpande under året, samt bevakning av uppsägningstider.

Fastighetsskötsel och övrig verksamhet:

- Föreningen har skrivit avtal med Riksbyggen om fastighetsförvaltning. Målsättningen är att förvaltningen ska planeras och genomföras så att fastigheten bevaras i gott skick samt att driftkostnaderna hålls på en så låg nivå som möjligt
- Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Protector försäkring, avtal med Anticimex ingår.
- Bostadsrättsförsäkring i Protector försäkring, ett tillägg till hemförsäkringen, bekostas av föreningen
- En underhållsplan är upprättad som årligen följs upp av styrelsen för genomförande av underhållet av föreningens fastighet. Avsättning görs till föreningens underhållsplan årligen. Beloppet framgår av budget
- Den löpande tillsynen av fastigheten sköts av Riksbyggen samt arvoderade funktionärer
- Till hjälp med skötseln av rabatter och annan växtlighet har föreningen en trädgårdsgrupp
- En årlig fastighetsbesiktning genomförs med representanter från Riksbyggen och styrelsen
- Det är ett myndighetskrav att föreningen skall ha en brandskyddsansvarig, till detta har styrelsen utsett Charlotte Sundquist.
- Trappombuden introducerar nya medlemmar och verkar enligt andan i brevet som nyinflyttade får samt om vår hemsida

Studieverksamhet:

- Föreningens stadgar betonar vikten av att studieverksamhet bedrivs och fastslår att styrelsen inom sig ska utse en studieansvarig. Styrelsen har utsett Michael Keller till detta uppdrag.

Informationskanaler:

- Nyhetsbrevet Vi och vårt hus som distribueras elektroniskt till medlemmarna, och i pappersform till boende utan e-post, hanteras av Olof Ericsson och Magnus Persson.
- Uppdatera E-postregister, Olof Ericsson.
- Föreningens hemsida www.stockholmshus37.se, hanteras av Olof Ericsson och Magnus Persson.

Lokalhyresgäster:

Företag	Verksamhet
Repairpoint	Lagning mobiltelefoner etc
Il Molino Pizza & Salladsbar	Pizzeria
My Flower	Blomsterbutik
Café Gränden	Café
South East Asia Travel HB	Resebyrå mm
Södra Stations Kem & Skrädderi	Skrädderi
TeamOlmed Nord AB	Skoaffär, ortopedi
Södermalms Stadsdelsförvaltning, Reimers specialförskola	Förskola
AB Stokab	Fiberkabel genom vår fastighet

IV - Egenkontroller och besiktningar, skyldigheter enligt lag eller föreskrifter:

- Systematiskt brandskyddsarbete
- Rensning av imkanaler
- Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)
- Snö- och isröjning, tak och mark
- Hissar
- Radonmätning
- Statuskontroll av lägenheter
- Hantering av avfall
- Energideklaration
- Lekplats
- Ohyra och skadedjur
- Årlig fastighetsbesiktning
- Skyddsrum