

Verksamhetsberättelse för 21 maj 2024 – 20 maj 2025

Enligt uppgift från föregående styrelse skulle detta vara ett lugnt år. Vilket har visat sig inte stämda riktigt utan under året har det varit fullt av aktiviteter för styrelsen. Framför allt för att förbereda inför viktiga aktiviteter för 2025–2026.

Nedan finns en summering av viktiga saker som utförts eller hänt under året.

1 Styrelsen

Styrelsen bestod av följande personer

Kerstin Blom – ordförande
Christina Ydrauw – ledamot
Christoffer Ericson – ledamot
Isabelle Laine – ledamot
Caroline Renström – ledamot
Daniel Nilsson – suppleant
Maj Isacson – suppleant
Björn Sandberg – suppleant
Martin Urbom - suppleant

2 Ekonomi

Två lån omsattes från och med 1 februari, med lägre ränta än tidigare, vilket gett lägre kostnader under 2025 för våra lån.

Ett checkkonto skapades under hösten 2024 för att få ränta på våra likvida medel.

En oväntad händelse under året var att Bröderna gick in i en rekonstruktion i oktober 2024. Vilket innebar att deras fakturor inte betalades för en kort period som påverkade resultatet för 2024. I dagsläget betalar de sin hyra.

En första version av en femårsbudget (2025–2030) är framtagen.

3 Lokaler

Nya hyresgäster behövdes efter det att Klinik sagt upp sin lokal (det vi kallar lokal 2 och 3) från och med 1 mars 2025. Styrelsen hittade själv en ny hyresgäst för lokal 2 (Parkallén 44). En mäklare hittade en hyresgäst för lokal 3 (Parkallén 42). Båda med startdatum 1 mars 2025. Tyvärr hade både JM och tidigare byggstyrelse hanterat båda lokalerna som en lokal utifrån el, nätverk (Telia) och markiser. Vilket gjorde att styrelsen själv fick ta tag i och ordna allt samt ta kostnaden.

Lokal 6 (Boulevarden 52), In Closet, har bytt ägare med samma avtal som tidigare.

Bostadsrättföreningen Nor i Täby Park

Lokal 7 (Boulevarden 58), Simpson & Co AB, vill ha större, och letar någon som kan ta över lokalen.

Bankgarantier som saknats har erhållits förutom för Brödernas. Den diskussionen får tas när rekonstruktionen är genomförd.

4 5-årsbesiktning

Våra teknikansvariga har samlat ihop reklamationer samt felanmälningar inför vår 5-årsbesiktning. Planering har skett med besiktningsman samt JM. Planerat är att själva besiktningen sker i början av september.

5 Byte av förvaltare

Ett stort arbete har utförts för att sammanställa våra krav samt få in förslag på ny förvaltare från och med 1 januari 2026. En rekommendation ges till nya styrelsen som får ta det slutgiltiga valet av ny förvaltare. Uppsägning måste ske senast 30 september annars fortsätter avtalet med JM AB 1 år till.

6 Administration & avtal

Det visade sig att många avtal saknades och/eller saknade underskrifter från båda parter vilket tagit många timmar att hitta. Under året har styrelsen letat upp dessa, sett till att de är signerade samt lagt upp i vår avtalshanterare samt vårt arkiv i Sharepoint (Office365).

Original, som till exempel våra styrelseprotokoll som behöver sparas, har lagts in på rätt ställe i vårt kassaskåp.

Styrelseprotokoll har från och med 2025 gjorts mer utförliga för att göra det lättare för styrelser framöver att se vad som hänt. 12 styrelsemöten genomförda.

Från och med det att 5-årsbesiktningen är klar så kommer föreningen att behöva ansvara och betala för alla serviceavtal. Några serviceavtal är redan tecknade.

7 Kommunikation

Nyhetsbrev utskickat i stort sett efter varje styrelsemöte samt extra vid behov.

Nyhetsbreven är också numera sparade i vårt arkiv i Sharepoint (Teams).

Avtalet för skärmarna är förlängt till och med 2028.

Styrelsen har sagt upp leverantören Housing Platform Nordic för vår nuvarande hemsida brfnor.se. Vi har i stället fått en hemsida utan kostnad från Bostadsrätterna som har bättre funktioner än nuvarande, enklare sätt att uppdatera och modernare layout. Då hemsidan via Housing är betald t o m mars 2026 så kan nya hemsidan läggas upp och testas ordentligt innan den släpps till alla medlemmar.

8 Medlemmar

Från och med 21 maj 2024 – 20 maj 2025 har 10 lägenheter bytt ägare. Vi har i dagsläget 5 antal andrahandsuthyrningar.

9 Energideklaration

Vid en första kontroll av energideklarationen som JM utförde 2024 utifrån året 2022 ser det ut som om energiförbrukningen är större än deklarerat. Det kan till och med vara mer än vad ett nybygge enligt lag ska ha. Om detta stämmer så har förening samt medlemmar betalat mer för vår energi än utlovat av JM. En extern expert på området håller på att göra en egen beräkning. Om detta stämmer så är steg 2 är att föra en diskussion/förhandling med JM.

10 Balkonginglasning

Äntligen får alla som vill glasa in. Tyvärr glömde Lumon att varje inglasning kräver ett godkännande från styrelsen innan de nya inglasningarna skedde. Det är nu ordnat av styrelsen så att alla har fått sitt godkännande via styrelsen.

Inglasning är bra även utifrån att det sparar energi.