

## Årsberättelse för BRF Majstången i Huskvarna, 1 januari – 31 december 2022

**Bostadsrättslag (1991:614)** En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt. Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar.

Nuvarande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2020-10-19, efter att ha godkänts på två föreningsstämmor.

Föreningen med organisationsnummer 726000–2410 äger fastigheterna Plåtslagaren 1 (Sturegatan 56), Lövängen 1 (Stationsgatan 15) samt Majstången 13 (Västerliden 1–11), sammanlagt 8 huskroppar med 160 lägenheter, storlek 35 - 95,2 kvadratmeter. Två lägenheter ägs av föreningen och hyrs ut.

En andel i föreningen, ca halva Västerliden 1, består av en pizzeria samt studentboenden.

Föreningen hyr ut 11 lokaler till näringsidkare och hobbyföretag.

Föreningen har tillgång till 42 parkeringsplatser och 8 garage.

Under 2022 har 23 lägenheter sålts.

Fastigheterna är brandförsäkrade enligt fullvärdesgaranti, hos Trygg Hansa fram till 31 december och hos IF från och med 1 januari 2023.

I bruttohyran 8 025 826:70 kronor ingår kostnader för fjärrvärme 1 398 817 kronor, amorteringar 1 173 524 kronor och bredband 352 973 kronor.

Styrelsen beslutade under 2022 om avgiftshöjning med 7% från februari 2023, på grund av kraftigt ökade kostnader, bland annat räntor.

Vi har avtal med *Andreas Och Kenth i Jönköping AB* om vaktmästeritjänster, och anlitar dem även för vissa underhållsarbeten.

Vi anlitar *Malins Städ* för trappstädning.

Föreningsstämman för 2021 hölls den 5 april 2022 i Folkets Park och ett 40-tal medlemmar närvarade.

Efter stämman konstituerades styrelsen enligt följande:

Ordförande Lennart Cronqvist

Vice ordförande Kent Sunemar

Sekreterare Joan Nielsen

Ledamöter Roland Johansson, Agneta Tryggmer, Louise Birgersson och Gaby Sandy

Arvoderad kassör har under året varit Lars-Erik Gunnarsson.

Valda revisorer har varit Thomas Holmquist och Arne Persson med Leif Hackberg som suppleant.

Valberedningen har bestått av Gullvi Seger (sammanställande), Miko Tuovila och Johanna Bakenius.

Styrelsen har haft 10 styrelsemöten, normalt den sista söndagen i varje månad förutom juli och december. Mötena har hållits på expeditionen, Västerliden 7D

### **Oförutsedda kostnader**

På grund av nedskräpning i källare och på vindar har föreningen fått en uppskattad kostnad på 200 000 kronor för bortforsling av saker som medlemmarna själva ska ta hand om.

På grund av en vattenläcka har vi fått byta en del av taket på Västerliden 1, arbetet påbörjades i december 2022 och avslutades 2023.

Föreningens kostnader för renovering av badrum ökade kraftigt på grund av ökade materialkostnader.

### **Planerat underhåll**

\*Balkonger:

Under 2021 blev det klart med bygglov och avtal tecknades med Balco i Växjö den 12 augusti 2021. Arbetet blev försenat, planeringen var att starta med rivning vecka 44-2021, men man kom igång först i vecka 4-2022. Arbetet drog ut på tiden men samtliga balkonger var på plats i september 2022. Slutbesiktning gjordes i september.

Budgeten för balkongprojektet överskreds med 4 miljoner kronor. En stor del berodde på kraftigt höjda priser på material från februari 2022, bland annat beroende på krig i Ukraina. Under 2022 blev vi tvungna att avisera ytterligare höjning med 50 kronor per månad till 500 kronor från och med februari 2023.

\*Samtliga lägenheter har inspekterats för att ta reda på hur många gamla brunnar som finns kvar. Återstår att byta brunnar och avlopp i 57 badrum.

### **Kommande underhåll/reparationer, inte tidsatta**

På grund av ökade kostnader till följd av oplanerade reparationer, krig i Ukraina, hög inflation och kraftigt höjda räntor har styrelsen beslutat att under 2023 inte påbörja projekt som inte är akuta.

\*Årsmötet 2021 önskade och vi har tidigare planerat för att renovera samtliga bastur men i nuvarande ekonomiska läge skjuter vi fram de projekten.

\*Byte av fönster i elevboendet/pizzerian planeras till sommaren 2023. Avgiften för den andelen av föreningen kommer att höjas med motsvarande summa och bedöms inte komma att påverka övriga medlemmar.

\*Från år 2025 kommer krav på att bostadsrättsföreningar ska tillhandahålla återvinningsstationer. Styrelsen har börjat undersöka vilka alternativ som finns och kontakter har tagits med leverantörer. Bygglov har beviljats. arbetet måste påbörjas inom två år och vi planerar att starta under senhösten 2023.

\*Rengöring av fasader och tak samt putsa och måla grunderna.

\*Göra i ordning gårdarna för att öka trivseln.

\*Elen behöver bytas ut: huvudledningar, centraler och mätartavlor i alla gemensamma utrymmen. Vi överväger att installera solceller, och på sikt vill vi kunna erbjuda några p-platser med laddstolpar för elbilar.

### Övrigt

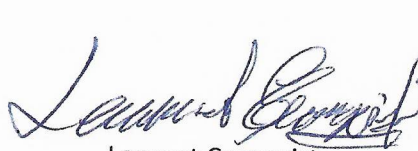
\*Hemsidan ska uppdateras.


\*Vi har jobbat med att säkerställa att det inte förekommer olovlig andrahandsuthyrning. Flera "anmodan om rättelse" har skickats ut och vi bedömer att det ger resultat.

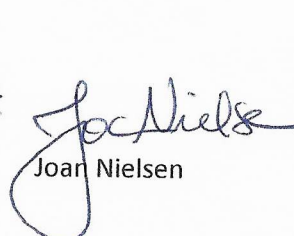
\*Vi har förbättrat underlagen vid anlitanade av hantverkare, så att det tydligt framgår vad föreningen ska bekosta. Gäller i första hand vid medlemmars renovering av badrum, där föreningen står för visst arbete (rivning och återställning av avlopp samt golv och väggar med tätskikt).


Huskvarna i mars 2023

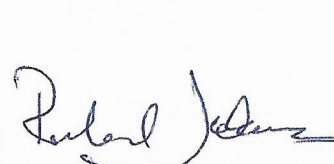
Styrelsen


  
Lennart Cronqvist

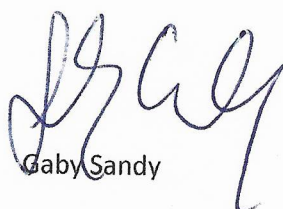
  
Kent Sunemar

  
Joan Nielsen

  
Agneta Tryggmer

  
Roland Johansson

  
Louise Birgersson

  
Gaby Sandy