



# Verksamhetsplan 2020/2021

Beslutad på styrelsemötet 07 oktober 2020

## 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
- Trivseldag anordnas under vår och höst
- Undersöka planera upphandling av nya hissar
- Upphandling Fastighetsförsäkring
- Genomgång Hemsidan
- Vattenavstängning, komplettera kartläggning med lokaler/tvättstugor
- Undersöka möjlighet att omvandla gemensamma ytor till lägenheter

### Arbetsgrupper:

| Aktivitet                                                           | Start | Klart | Ansvarig(a)                             |
|---------------------------------------------------------------------|-------|-------|-----------------------------------------|
| Upphandling nya hissar                                              | 2020  |       | <b>Sten, Kaj, Mattias</b>               |
| Upphandling Fastighetsförsäkring                                    | 2019  |       | <b>Lars, Jeanette, Charlotte</b>        |
| Genomgång Hemsidan                                                  | 2020  |       | <b>Yingfu, Lars</b>                     |
| Översyn av nyckelsystemet                                           | 2020  |       | <b>Lars, Yingfu</b>                     |
| Undersöka möjlighet att omvandla gemensamma lokaler till lägenheter | 2020  |       | <b>Maarit, Jeanette, Katarina, Sten</b> |
| Utreda eventuellt frivilligt kapitaltillskott 2022                  | 2021  |       | <b>Sten, Mattias</b>                    |
| Energideklaration                                                   | 2020  |       | <b>Micke,</b>                           |
| Se över fastighetens belysning i gemensamma lokaler.                | 2020  |       | <b>Katarina, Sten</b>                   |

## II - Ekonomi

- Budget 2021
- Långtidsbudget 2021-2025
- Likviditetsrapport
- Rb:s ekonomiska rapport inför styrelsemötena
- Resultatrapport kvartalsvis
- Kontakter med Riksbyggen och bank (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 (2018:667) om ekonomiska föreningar
- Föreningens stadgar (registrerade av Bolagsverket 2018-08-29)

### **Föreningar vi är medlemmar i:**

- Intresseförening för Riksbyggens Bostadsrättsföreningar i Stockholm
- Södra stationsgaragens samfällighetsförening, andelstal 5,92%. Föreningens representant är Anita Eriksson mandatperiod till våren 2021
- Södra stations Sopsugssamfällighetsförening, andelstal 3,835%.
- 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
- 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
- Kaj Majuri, Maarit Björklund och Mattias Malicki följer ränteutvecklingen, håller kontakt med 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 Kaj Majuri att attestera, ersättare Yingfu Xie.
- 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.
- 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 Yingfu Xie.
- Trappombuden introducerar nya medlemmar och verkar enligt andan i brevet som nyinflyttade får samt om vår hemsida.

### **Informationskanaler:**

- Nyhetsbrevet Vi och vårt hus som distribueras elektroniskt till medlemmarna, och i pappersform till boende utan e-post, hanteras av Jeanette Liljendahl och Yingfu Xie.
- Uppdatera E-postregister, Yingfu Xie.
- Föreningens hemsida [www.stockholmshus37.se](http://www.stockholmshus37.se) hanteras av Yingfu Xie.

### **Lokalhyresgäster:**

| <b>Företag</b>                                              | <b>Verksamhet</b>              |
|-------------------------------------------------------------|--------------------------------|
| 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,<br>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