

Verksamhetsberättelse 2015-2016

Styrelse och stämma

Under verksamhetsåret har styrelsen hållit 15 protokollförda möten och arbetsutskottet har hållit 25 protokollförda möten.

Ordinarie årsstämma ägde rum den 1 februari 2016 på Stadionmässan i Malmö. På stämman deltog 62 medlemmar med sammanlagt 55 röster.

Viktiga styrelsebeslut

Under verksamhetsåret har styrelsen

- uppdaterat föreningens underhållsplan.
- uppdaterat föreningens policydokument.
- bilpoolföretaget Sunfleet har startat uthyrningsverksamhet med en bil förlagd på föreningens parkeringsplats.
- tecknat utvidgat avtal med Anticimex avseende bekämpning av skadedjur.
- tecknat ett samarbetsavtal med Bredbandskompetens AB avseende IT-service.
- Tecknat ett avtal med Riksbyggen om rapportering av data för individuell mätning och debitering av vattenförbrukning och tvättstugebokningar.
- deltagit i stadsbyggnadskontorets dialog om planprogram för Holma, Fosiedal och Kroksbäck.
- anordnat träff med stadsbyggnadskontoret för att informera medlemmarna om förslag till planprogram för Holma och Kroksbäck.
- lämnat remissvar till stadsbyggnadsnämnden angående förslag till planprogram för Holma och Kroksbäck.
- infört generell användning av iPads i styrelsearbetet för att minska miljöpåfrestande utskrifter på papper.
- tecknat ett avtal med Skånska högtrycksspolarna.
- utifrån ett medlemsinitiativ har styrelsen genomfört dialogmöten med medlemmar om konkreta förbättringar av trygghet och säkerhet i föreningen.
- träffat överenskommelse med Arnheim Electropoint om utplacering av laddstolpar för elbilar.
- genomfört besiktning av föreningens fastigheter, gårdar och grönområden.
- förlängt snöröjningsavtalet med Riksbyggen för vintern 2016 - 2017.
- fortsatt statuskontroller av lägenheterna enligt fastställd plan.
- fortsatt med hemservicetjänsten ”Fixar-Benny”.
- genomfört brandsyn av föreningens fastigheter.
- förlängt avtalet med Hyllie Folkets Hus om subventionerade avgifter för hyra av festsal.
- haft öppet för medlemmarna på expeditionen varje tisdag kväll och onsdag eftermiddag.
- lämnat information till medlemmarna genom tidningen FosiedalsNytt (fyra nummer), hemsidan, TV-slingan och särskilda informationsblad.

- Under verksamhetsåret har styrelsens trivsel- och fritidskommitté anordnat en informationsträff med hus- och trappombuden.
- genomfört en stor sommarfest tillsammans med MKB, HSB, Hyllie Folkets Hus och ABF m.fl. Överskottet på 33 200 kr från sommarfesten har skänkts till Barncancerfonden.
- genomfört en vinterfest tillsammans med MKB Holma och Hyllie Folkets Hus.

Utfört underhåll och större reparationer

Under verksamhetsåret har följande arbeten genomförts

- underhållsarbetena på gården Hyacintgatan 27 - 47 har fullföljts.
- upprustning av föreningens värmekulvertar har påbörjats
-
- fortsatt *Vattenprojektet*, dvs. byte av alla kall- och varmvattenledningar med införande av individuell mätning och debitering av vattenförbrukning samt elektronisk tvättbokning. I projektet ingår även värmeåtervinning i höghusen.
- Under det gångna verksamhetsåret har styrelsen varit mycket restriktiv när det gäller kostnader för reparationer.

Ekonomi

Föreningens likviditet är god och detta beror till en del på att kostnaderna för värme, el, vatten och avfallshantering sammanlagt ligger under budgeterad summa. Det låga ränteläget har också bidragit till att ekonomin är i god balans.

Underhållsarbetena i *Vattenprojektet* har i stort sett avslutats och har genomförts med så kallat RB-avtal, vilket innebär fast pris och inget risktagande för föreningen.

Budget och årsavgifter

Under verksamhetsåret har följande förändring gjorts av avgifterna:

- Enligt styrelsebeslut den 5 augusti 2015 höjdes månadsavgifterna för bostäder med 1,0 procent från och med den 1 oktober 2015 och hyran för lokaler med 1,0 procent från och med den 1 oktober 2015.
- Enligt styrelsebeslut den 16 mars 2016 höjdes månadsavgiften för bostäder med 4,0 procent från och med den 1 juli 2016.
- Enligt styrelsebeslut den 15 augusti 2016 sänktes månadsavgifterna med 2,4 procent från och med den 1 oktober 2016 och bränsleavgiften sänktes med 7,1 procent från och med den 1 oktober 2016.
- Enligt styrelsebeslut den 15 augusti 2016 höjdes hyran för lokal med 1,0 procent och hyran för garageplats med 1,0 procent från och med den 1 oktober 2016.
- Enligt styrelsebeslut den 1 maj 2016 påbörjas den 1 september 2016 individuella mätningar för debitering av kall- och varmvattenförbrukning samt tvättstugebokningar.

Lägenhetsöverlåtelse och andrahandsuthyrningar

I jämförelse med föregående verksamhetsår har antalet lägenhetsöverlåtelse, som fastställts av styrelsen, ökat med 17 procent till 61 överlåtelse. (Överlåtelse i form av gåva eller arv är inte medräknade.) De 61 överlåtelseerna motsvarar 11 procent av föreningens 540 lägenheter.

Vid överlåtelse var köpeskillingen i genomsnitt 10 353 kr/kvm. Genomsnittspriserna för våra bostadsrätter har under det gångna verksamhetsåret därmed ökat med 820 kr/kvm jämfört med genomsnittspriset 9533 kr/kvm under förra verksamhetsåret. Genomsnittspriset har därmed ökat med 8 procent jämfört med föregående verksamhetsår. Lägenheter som överlåtits genom arv eller gåva är inte med i denna uträkning. Priserna för olika lägenheter varierar naturligtvis beroende på lägenheternas standard. Styrelsens målmedvetna arbete med underhåll, utveckling, hållbarhet och skötsel kan ha bidragit till den goda värdeökningen av våra lägenheter..

Den 31 augusti 2016 var fem lägenheter uthyrda i andra hand. Styrelsen intar en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar för att inte tappa kontrollen över vilka som bor i föreningen.

Kompetensutveckling

För utbildning, studiebesök och kompetensutveckling har följande genomförts:

- Styrelsen har, under medverkan av Riksbyggen Syd, anordnat en tvådagars utbildning i juridik, ekonomi, miljö och fastighetsunderhåll för samtliga styrelseledamöter, styrelsesuppleanter, revisorer och revisorsuppleant samt kundansvarig och fastighetsskötare.
- Ordföranden, vice ordföranden och ekonomiansvarig har deltagit i en utbildning om fastighetsförvaltning.
- Ett antal styrelseledamöter och styrelsesuppleanter har deltagit i tematräffar och studiemöten som anordnats av Riksbyggens intresseförening.

Trivselgruppen och studieorganisation

Trivselgruppen och studieorganisationen har under verksamhetsåret anordnat följande:

- utflykter med buss respektive båt.
- studiecirklar i dator- och mobilanvändning, friskvård, dans och kultur.
- teater- och musikalbesök i samverkan med Skådebanan.
- seniorträffar i Hyllie Folkets Hus på tisdagar.
- möten med trapp- och husombud.

Miljö

Styrelsens arbete med Miljöledningssystemet har fortsatt under året.

- Miljöparmen har uppdaterats.
- Ett antal iPads har köpts in och används av styrelseledamöter och revisorer som miljövänlig papperslös dokumentation.
- Underhållsarbeten har genomförts med beaktande av miljö- och hållbarhetsaspekter.

Framtidsutveckling

Föreningens framtid ser bra ut under de närmaste åren. Våra fastigheter och grönområden är i gott skick i förhållande till sin ålder. Genomförda, pågående och beslutade underhållsarbeten innebär ett lyft för hela föreningen.

Införande av individuell mätning och debitering av varm- och kallvatten samt för nyttjande av tvättstugorna, kommer att ge medlemmarna möjlighet att själva styra eller påverka sina kostnader och medför samtidigt en ökad rättvisa mellan medlemmarna. Detta bidrar till att öka värdet av föreningens lägenheter. Till detta kommer betydande miljövinster och långsiktigt ökad hållbarhet.

Styrelsen arbetar allmänt för att så långt det är möjligt hålla avgifterna på en rimlig nivå utan att äventyra föreningens ekonomi på sikt.

Enligt föreningens långsiktiga underhållsplan ska avloppsstammarna bytas cirka år 2020-2023. Detta stora underhållsarbete har även under detta år diskuterats i styrelsen, som fortlöpande följer den tekniska utvecklingen inom området. Det är styrelsens långsiktiga mål att genomföra stambytena enligt planen om inget annat händer under tiden.

Föreningens läge nära Öresundsbron och Hyllie station gör att våra bostäder är attraktiva för många målgrupper. Som nämnts ovan har prisutvecklingen för våra bostäder varit positiv. Citytunneln och den fortsatta stora utvecklingen av Hyllievångsområdet kan komma att ge ännu en positiv effekt, som kan göra vårt område än mer attraktivt.

Stadsbyggnadskontoret har i samarbete med MKB och Riksbyggen centralt presenterat omfattande planer för nybyggnation av lägenheter och utbyggnad av kulturella och fritidsinstitutioner i området Holma-Fosiedal. Styrelsen bjöd samtliga medlemmar att delta i ett informationsmöte om planprogrammet med stadsbyggnadskontoret den 11 november 2015. Styrelsen kommer även framöver att nogsamt bevaka kommunens planering för att kunna tillvarata föreningens och medlemmarnas intressen. Det bör särskilt nämnas att styrelsen den 25 november 2015 skickade föreningens remissvar över planprogrammet till Stadsbyggnadsnämnden i Malmö stad.

I remissvaret och i planeringsmöten har styrelsen gjort klart att föreningen inte accepterar någon försämring av medlemmarnas parkeringsmöjligheter. Styrelsen är principiellt positiv till planerna, som allmänt bedöms ge förbättrad infrastruktur och öka attraktionskraften i hela området Holma-Fosiedal och därmed även prisnivån för våra medlemmars lägenheter.

Styrelsens strategigrupp har som uppgift att särskilt bevaka och strategiskt planera underhåll och åtgärder inom områdena ekonomi, hållbarhet, miljö och socialt engagemang.

Styrelsen kommer att fortsätta med att arbeta aktivt för en god boendemiljö, som motsvarar de hållbarhetskrav som man kan ställa på ett modernt, trivsamt och tryggt bostadsområde.