

Årsredovisning för  
**Brf Droskhästen 7**  
769612-2469

Räkenskapsåret  
**2008-09-01 - 2009-08-31**

**Brf Droskhästen 7 i Stockholm**  
**Org nr 769612-2469**

**Årsredovisning 2009**

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Droskhästen 7 i Stockholm avger följande årsredovisning för verksamhetsåret 2009.

**Förvaltningsberättelse**

**Verksamheten**

Föreningen äger fastigheten Folkungagatan 63.

I fastigheten finns tio stycken 3:or och fem stycken 2:or samt fem lokaler som är uthyrda. Folkets Kebab i Sverige AB hyr tre av dessa, Tigris Skrädderi & Tvätteri samt Benneth Fagerlund Musik AB en vardera.

Styrelsen valdes på årsmötet den 15 februari 2009.

Styrelsen har under verksamhetsåret utgjorts av:

PO Hedman	Ordförande
Patrik Johansson	Kassör
Ingemar Foss	Sekreterare
Beatrice Forbes	Ledamot
Jan Elmquist	Ledamot
Paula Jörgensen	Ersättare
Christian Engel	Ersättare

Jörgen Schumacher      Revisor

Ingen valberedning valdes för verksamhetsåret 2009 utan frågan hänsköts till styrelsen.

Under verksamhetsåret har föreningen haft ett så kallat husmöte, den 2 juni samt ett informationsmöte den 3 februari. Styrelsen har utöver detta haft 12 protokollförda möten enligt följande; konstituerande 19/2, 2/3, 22/3, 10/5, 28/5, 14/6, 17/8, 28/9, 22/10, 30/11 samt 20/1 2010. Riktad information har skickats ut till föreningens medlemmar via e-post vid ett par tillfällen.

Under året har en överlåtelse skett, lägenhet nr 14.

Antalet medlemmar vid verksamhetsårets slut var 15 stycken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Brandkontoret, inkluderat styrelseansvarsförsäkring.

### **Ombyggnad och underhållsplan**

Under våren 2009 färdigställdes takarbetena och slutbesiktning har gjorts. Då vissa mindre läckage har uppmärksammats har föreningen en dialog med entreprenören för att åtgärda dessa vilket beräknas ske under våren 2010.

Med anledning av att Folkets Kebab nu genomför renoveringsarbeten i gårdshusets förrådslokal har kompletterande stambyte i denna tidigare orenoverade del genomförts. Även anslutningen av vatten till gårdshuset har bytts ut.

### **Övriga underhållsarbeten**

Energideklaration är genomförd.

OVK-besiktning av kemptvättens ventilationsanläggning är genomförd.

Installation av nya vattenmätare till Folkets Kebabs lokaler har utförts då de enligt det nya kontraktet ska betala för sin vattenförbrukning.

Hissen har vid några tillfällen reparerats.

### **Väsentliga händelser under året**

Under året har även nya hyresavtal med Folkets Kebab i Sverige AB tecknats samt Tigris Tvätteri & Skrädderi (bevaka att det gjorts innan årsmötet) tecknats. Justeringarna av hyresnivåerna innebär en välkommen förstärkning av föreningens ekonomi samtidigt som en avvägning gjorts till de sänkta lokalhyror som lågkonjunkturen inneburit. Styrelsen har gjort avvägningen att långsiktigt säkerställa fortsatta hyresintäkter. Avtalen innebär en stegvis höjning av hyrorna under avtalsperioden så att föreningen inför nästa avtalsperiod har ett utgångsläge som är mer i samklang med gällande hyresnivåer på marknaden än vad som tidigare var fallet.

Den ombyggnation av källarlokal (till restaurangdel) som Folkets Kebab påbörjade under 2007 har nu färdigställts. Den beräknas öppna i februari/mars 2010. Vissa ventilationsarbeten samt besiktning kvarstår. Detta har dock redan fått positiva effekter på sophantering och ordning i trapphus. Under året har Folkets Kebabs löpande städning av trapphuset också förbättrats.

Under året har föreningen fört löpande samtal med kontrakterad städfirma angående kvaliteten på utfört arbete i de allmänna utrymmena. Under sista kvartalet 2009 är upplevelsen att den nu närmar sig godtagbar kvalitetsnivå.

Det avtal med Ownit AB rörande fiberanslutning som styrelsen berättade om i förra verksamhetsberättelsen visade sig slutligen inte kunna tecknas då leverantören i fråga ensidigt drog tillbaka erbjudandet då de skulle skriva under kontraktet – med hänvisning till finanskrisen. Styrelsen har övervägt men avstått från att vidta vidare åtgärder. I dagsläget kvarstår avtalet med ComHem.

Styrelsen har under året sagt upp tekniskt och ekonomiskt förvaltningsavtal med Fastighetsägarna i Stockholm. Från och med årsskiftet är föreningen medlemmar i SBC. Ny ekonomisk förvaltare är Valorem Ekonomi. I dagsläget avvaktar styrelsen med att teckna nytt tekniskt förvaltningsavtal utan arbetar istället enskilt med de entreprenörer som föreningen

