**BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN RUNBY NR 3**

**Org.nr 714800-1451**

**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE FÖR VERKSAMHETSÅRET 2015**

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Runby nr 3 får härmed redovisa förvaltningen av föreningens verksamhet under år 2015.

**Fastigheter**

Föreningen äger fastigheterna Övra Runby 1:24 och 1:71 i Upplands Väsby kommun med ett taxeringsvärde av 27 596 000 kronor.

**Ledamöter**

Styrelsen har bestått av Robert Piirainen, Mika Viitavaara, Göran Wagman, Johan Olsson och Tapani Widholm. Suppleanter har varit Anita Wagman, Vera Mulder och Kaj Holtenkrantz.

**Sammanträden**

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 mars 2015. Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden och därtill ett flertal informella möten.

**Medlemsärenden**

Under året har två radhus bytt ägare. Lagmansvägen 15 har förvärvats av Ellika och Benjamin Counsell och i december tillträdde Reizel De La Fuerte och Christobal Briceno Oxundavägen 44.

Vi hälsar våra nya medlemmar varmt välkomna till föreningen.

**Fastighetsunderhåll under 2015**

Vi har installerat en ny säkrare dörr till pannrummet. Utanför pannrummet har ny gräsmatta lagts efter att dräneringsarbetena slutförts. En grind till cykelkällaren har installerats. Vid Oxundavägen 40-46 hade stuprören täppts igen och dräneringsrören under mark spruckit. Ny dränering har därför grävts ner och stuprören har reparerats. Björkarna som stod riskabelt till vid elledningen har tagits ner och parkeringen längst in på Oxundavägen har finjusterats.

En översyn av våra ytterdörrar och balkongdörrar har genomförts och resultat av detta är att vi underhåller de nuvarande dörrarna. Vi kommer att se över kantreglar, dropplister och smörja upp spanjoletter.

Radonmätning har genomförts i några hus och vi arbetar vidare på detta ärende.

**Planerade åtgärder**

Vi har gjort upp en underhållsplan för framtiden och närmast i tur står byte av avstängningskranar för varmvattnet och spolning av stickledningar från avloppet. Radonmätning och eventuell åtgärd står också på agendan.

**Ekonomi**

Årets överskott uppgår till 211 193: -, vilket är betydligt över det budgeterade. Med hänsyn till det och även efter planering för 2016 anser vi att vi tills vidare kan behålla samma avgift.

Anledningen till överskottet är bl a en del underhållsarbeten som inte är genomförda och de kommer att belasta år 2016 och dessutom blev uppvärmningskostnaderna betydligt lägre delvis på grund av det varma vädret.

Efter kontakt med banken har vi fått betydligt bättre villkor för våra lån men också insett att vi inte får någon ränta på innestående medel och har därför beslutat att under år 2016 göra en engångsamortering på 355 000:- på ett av lånen.

 I övrigt hänvisas till resultat- och balansräkningen.

**Övrigt**

Städdagen i maj har nu blivit en tradition och vi hoppas att den i fortsättningen kommer att vara lika välbesökt.