

Verksamhetsberättelse 2024

BRF Illern 1



Verksamhetsår

2024-01-01 - 2024-12-31

Styrelsen

Styrelsen har bestått av:

Ordförande Samuel Jonsson
Ledamot Erik Westberg
Ledamot Curt Gustawson
Ledamot Håkan Ljungberg
Ledamot Radek Krajewski
Ledamot Mikael Ljungberg
Suppleant Vilhelm Prytz

Medlemsinformation

Av totalt 78 lägenheter är:

Medlemslägenheter: 59 st

Hysesrätter: 19 st

Överlåtelse under året: 12 st överlåtelse och 2 st upplåtelse

Medlemmar vid årets början: 80 st

Medlemmar vid årets slut: 80 st

6 st lokaler uthyrda

26 av 45 p-platser uthyrda per balansdagen 2024-12-31

BRF Illern 1 äger fastigheten Illern 1, fastigheten består av tre byggnader om totalt 4 806 m² boyta, var av 3 595 m² var BRF boyta och 1 211 m² var hyresrätt boyta.

Fastigheten inrymmer även 162 m² lokalyta som framförallt utgörs av 2 garage och några mindre förrådslokaler. Tomten är friköpt och utgör en totalyta om 6 762 m².

Styrelsemöten

Styrelsen har under året hållit sju protokollförda möten och 13 arbetsmöten, datum för de protokollförda styrelsemötena:

- 16 januari 2024
- 15 februari 2024
- 17 september 2024
- 8 oktober 2024

- 29 oktober 2024
- 12 november 2024
- 26 november 2024

Ekonomi

Föreningen gör för 2024 ett underskott på 6 009 Tkr och innan avskrivningar är det 3 868 Tkr. Detta beror mycket på de investeringar föreningen har gjort under året med relining av avloppsstammar, nytt inpasseringssystem m.m. Detta beror på stor del av den tekniska statusen som föreningens byggnader hade vid ombildningen och det eftersatta underhållsbehov som fanns då och som fortfarande finns. Föreningen kommer att gå med förlust något år till för att föreningen ska komma ikapp med det eftersatta underhållsbehovet som finns från ombildningen. BRF Illern 1 amorterar ner den tekniska skulden utan att ta nya lån, föreningen finansierar investeringen i fastigheten med medel som frigörs vid försäljning av hyreslägenheter som föreningen innehaft.

Fastighetens underhåll och projekt

- **Fiber & inpasseringssystem:** Installation av fastighetsnät för att möjliggöra anslutning med fiber till alla lägenheter och portar. Installation av ett passersystem till fastigheten från Axema samt tillhörande bokningssystem för tvättstugan.
- **Fönsterbesiktning & relining:** Slutförde entreprenaden med Tumba Glas under januari och genomförde slutbesiktning av entreprenaden under februari. Under januari-februari genomfördes Wilsson Relining en relining av spillservis, bottenplattor avloppen till gästtoaletterna samt de ettor och tvåor som hade sämst status på avloppen i byggnaden Illerbacken 3.
- **Stambyte av utestående köksstam i byggnaden Illerbacken 5:** Styrelsen beslutade att engagera Perfecta Projektledning för projektering samt planerande och genomförande för stambytet för föreningen. Samt upphandla entreprenör för att genomföra stambytet.
- **Värmesystem & OVK:** Styrelsen har beslutat att engagera RS driftteknik för att vara ansvariga för driften av värmesystem och ventilation. Styrelsen har startat en reklamationsprocess mot entreprenören Dinami för de radiatorventilsbyte och termostatbyte som utfördes under 2023.
- **Entrépartier:** Upphandling klar, leverans Q1 2025.
- **Övrigt underhåll:** Styrelsen har fattat beslut om att arbeta vidare tillsammans med BK Kraft för fastighetsförvaltning och PKR för ekonomisk förvaltning. Under vintern 2024/2025 valde styrelsen att engagera Lybab för snöröjningen efter vinnande bud i upphandling.

IT och kommunikation

- Föreningen har skapat en ny hemsida där de boende har möjlighet att registrera sig för mejlutskick samt SMS-utskick.
- Styrelsen har utsett hemsidesansvarig som ansvarar för hemsidan.