

ÅRSREDOVISNING 2020

BOSTADSRÄTTSFÖRENINGEN JAKTFLYGET

Flygarvägen 33, 175 69 Järfälla

Org.nr: 769624-6912

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Jaktflyget i Järfälla, organisationsnummer 769624-6912, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret den 1 januari till och med den 31 december 2020.

Föreningen

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Medlemmar

Föreningen hade 240 medlemmar den 31 december 2020.

Lägenhetsöverlåtelse och upplåtelser

Av föreningens lägenheter överläts 15 lägenheter under året. Vid årsskiftet 2020/2021 upplåts 20 lägenheter med hyresrätt. Tre lägenheter som tidigare upplåts med hyresrätt har under året upplåtits med bostadsrätt. Under början av 2021 har ytterligare en hyreslägenhet upplåtits med bostadsrätt.

Revisor

Ordinarie revisor har varit Peter Åsheim, Allians Revision & Redovisning AB.

Valberedning

Valberedningen har sedan föreningsstämman bestått av Ann-Christine Palm, Andreja Sindler och Raquel Siljendahl.

Sammankallande har utsetts inom gruppen.

Styrelse

Styrelsen har under sedan årsstämman 2020 bestått av följande personer:

Stefan Lindholm, ledamot / ordförande

Christina Forsberg, ledamot / kassör

David Saveros, ledamot / sekreterare

Daniel Persson, ledamot / IT-ansvarig

Robert Trazska, ledamot / miljöansvarig

Anneli Karmar, ledamot / parkeringsansvarig

Belsam Djehiche, ledamot / kommunikation

Svante Möller, suppleant / fastighetsansvarig

Christina Hinnelund, suppleant / miljöansvarig

Styrelsens arbete

Styrelsen har haft 14 protokollförda styrelsemöten under 2020. Dessutom har styrelsen haft löpande arbetsmöten, informationsmöten, byggmöten och möten med konsulter, entreprenörer, myndigheter m.fl.

Föreningsstämma

Föreningsstämma hölls 2020-06-30. På grund av corona-pandemin genomfördes stämman genom poströstning. Styrelsen samt stämмоordförande och protokollförare från vår ekonomiska förvaltare närvarade vid rösträkningen. Röstlängden fastställdes till 22 röstberättigade medlemmar.

Byggnader och lokaler etc

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningen förvärvade den 1 juli 2013 fastigheten, med fastighetsbeteckning Järfälla Barsbro 1:209 från Järfällabygdens Hus AB. Bostadsbyggnaderna har byggnadsår 1963 och 31 december 2020 är tomtarealen 27 956 kvadratmeter.

Bostadsbyggnader

Föreningen omfattar sju lamellhus med bottenvåning och tre bostadsvåningar, 27 trapphus med totalt 194 lägenheter. Källarvåning (under mark) finns i ett par av husen. Den sammanlagda lägenhetsytan uppgår till 14 643 kvadratmeter. Föreningens lägenheter finns främst i de övre våningsplanen, endast ett fåtal lägenheter finns i markplan. Källare under mark finns i ett par av husen. Lägenhetsstorlekarna

fördelar sig på följande sätt:

- 1 rum och kök, 11 lägenheter
- 2 rum och kök, 21 lägenheter
- 3 rum och kök, 105 lägenheter
- 4 rum och kök, 42 lägenheter
- 5 rum och kök, 15 lägenheter

Föreningens lokaler

Föreningen har lägenhetsförråd, cykel- och barnvagnsrum och en föreningslokal. Det finns fyra tvättstugor, varav en grovtvättstuga. Gemensamma lokaler kan disponeras av medlemmarna utan kostnad.

Föreningen har 20 kommersiella lokaler i olika storlekar. Under våren 2021 är en lokal ej uthyrd.

Verksamheter i föreningens lokaler som vänder sig till allmänheten är restaurang, kiosk, apotek, möbelverkstad, frisör, förskola och tandklinik. Under våren 2021 kommer lokalen på Flygarvägen 13 att renoveras och hyras ut till fotvårdsföretaget Mjuka fötter. I övrigt finns bl a en målerifirma.

Kompletterande service finns i det intilliggande Barkarby centrum, där det finns livsmedelsaffär, restaurang, vårdcentral, bibliotek mm.

Parkeringsplatser och garage

Föreningen har 106 parkeringsplatser. Vissa av föreningens parkeringsplatser har eluttag för motorvärmare. Föreningen har också 59

varmgarage i olika storlekar. Parkeringsplatserna upplåtes efter ansökan via hemsidan. För fördelning av platser tillämpas föreningens parkeringspolicy.

Föreningen gör löpande översyn av skyltning avseende parkeringsförbud etc och ett avtal om parkeringsövervakning finns med APCOA.

Föreningslokalen

Pga pandemin har den nyrenoverade föreningslokalen på Flygarvägen 35 under delar av året inte hållits tillgänglig för utlåning. Lokalen kommer gå att låna när situationen och de allmänna rekommendationerna så medger.

Avfallshantering

Föreningen har åtta fristående grupperingar med avfallsskåp utomhus för hushållsavfall och utsorterat matavfall.

Genom ett avtal med Brf Barsbroparken har medlemmarna tillgång till grovsoprum vid Flygarvägen 14, där utöver källsortering även kan kastas lite större föremål. Det finns även en kommunal återvinningsstation vid Attackvägen.

TV och bredband

Fastigheten är ansluten till bredband via fiber upp till 1000 Mbit/s. Uppkopplingen köper föreningen av Ownit. I avtalet ingår bredband 250/250 Mbit/s samt IP-telefoni.

Fastigheten är även till ansluten till kabel-TV-nät. Med Telenor som leverantör. I föreningens avtal med Telenor ingår tjänsten Telenor Stream som



möjliggör för medlemmarna att se det mesta av tv-utbudet på dator, surfplatta eller mobil.



Förvaltning

Ekonomisk förvaltning

Betalningar, aviseringar och redovisning sköts av föreningens ekonomiska förvaltare Fenix Ekonomi AB, som dessutom administrerar överlåtelse, pantsättning, hyresfrågor mm.

Försäljning av hyresrättslägenheter

De två fd hyreslägenheterna, en 3 rok på Flygarvägen 25 och en 1 rok på Jaktvägen 4 renoverades och såldes under året som bostadsrätter. Under 2020 såldes ytterligare två lägenheter upp av hyresgästerna. Den ena, 2 rok på Jaktvägen 16, såldes även den som bostadsrätt under året. Den andra, 1 rok på Jaktvägen 2, såldes under våren 2021.

Teknisk förvaltning

En upphandling av parkskötsel och fastighetsservice gjordes under året. Upphandlingen resulterade i att Svefab tog över skötseln i december 2020.

Städning sköts av Smart Trappstäd AB. I avtalet ingår även att Smart Trappstäd tillhandahåller och sköter entrémattor samt skräpplockning i parken.

Branschföreningar

Föreningen är medlem i Bostadsrätterna och Fastighetsägarna. Genom medlemskapen får föreningen tillgång till professionell rådgivning, möjlighet att delta i kurser mm.

Besiktning och inventering

Besiktning av föreningens hus samt inventering av övriga tillgångar utfördes under 2016. En genomgång av framtida underhållsbehov gjordes under 2017 och en underhållsplan togs fram.

Brandsäkerhet

Föreningen har avtal med Brandsäkra AB som hjälper föreningen med regelbunden brandskyddsöversyn.

Energideklaration

Under 2019 beställde styrelsen en energideklaration av föreningens byggnader. Energideklarationen innehåller bland annat uppgifter om hur mycket energi som används i ett hus och ska göras var tionde år.



Information om föreningen

På föreningens webbplats, brfjaktflyget.se, kan man bli anmälda till parkeringskö och följa arbetet i föreningen. Nyhetsbrev sätts regelbundet upp i trapphusen och publiceras på hemsidan.

För att tydliggöra vilka trivselregler som gäller i området har en medlemsfolder tagits fram och finns tillgänglig på hemsidan.

Aktiviteter för boende i föreningen

Fixardagar då medlemmar och boende gemensamt gjorde fint i parken hölls i maj och september. Aktiviteterna ordnades av föreningens trivselgrupp.

Underhåll och skötsel under året

De senaste årens stora underhålls- och renoveringsåtgärder i form av bl.a. komplett utbyte av fönster samt byte av avloppstammar och renovering av badrummen innebär att föreningens hus nu är i gott skick och inte är i behov av några större renoveringsprojekt de närmaste åren. Arbetet med att kontinuerligt underhålla och sköta byggnader och mark fortsätter dock, bl.a. påbörjas under 2021 ett utbyte av entréportar för att ytterligare öka trivselen i vårt område.

Stambyte

Stambytet som påbörjades i augusti 2019 slutfördes under sommaren 2020 med Proplatt AB som entreprenör. Det omfattande arbetet avlöpte i huvudsak enligt plan även om fuktskador behövde åtgärdas i ett större antal lägenheter än beräknat. Alla lägenheter har nu fina och moderna badrum. Detta tillsammans med de nya avloppstammarna har gett föreningen en förhöjd standard och minskad risk för vattenskador.

Fönster och balkonger

Bytet av föreningens fönster färdigställdes under 2017. En garantibesiktning gjordes under vintern 2019.

Målning av fasader och väggar på balkongerna på Flygarvägen färdigställdes under året. Målning av fasaden på bottenvåningen på Attackvägen gjordes under våren 2020.

Park och utomhusytor

Besiktning av lekpark och löpande skötsel med bland annat påfyllning av fallsand sker regelbundet.

Under året har styrelsen låtit beställa och utföra trädgårdsarbeten i parken för ökad trygghet och trivsel.

Avfallshantering

Den nya avfallslösningen med fristående avfallsskåp utomhus och med möjlighet att sortera matavfall som infördes under hösten 2019 har nu varit i drift i drygt ett år. Efter lite tillvänjning har lösningen fungerat bra.

Föreningen uppfyller nu myndighetskrav och mål avseende säkerhet och miljö.



OVK

En obligatorisk ventilationskontroll (OVK) gjordes med hjälp av Sollentunasotarn AB under 2017 och 2018. Sollentunasotarn kommer även att genomföra en kanalrensning under sommaren 2021.

Tidigare renoveringar och investeringar

- Nya yttertak – ca 1990
- Fasader – ca 1990
- Renovering balkonger – ca 1990
- Dränering grund HUS G – 2015
- Nyanläggning av parkeringsplatser samt markbeläggning vid Attackvägen – 2016
- Bytet av låssystem för garageportar – 2016
- Fönsterbyte – 2016-2017
- Bytet av låssystem för portar och gemensamma utrymmen – 2018
- Ny avfallslösning – 2019
- Renovering föreningslokalen – 2019
- Renovering av fasader på Flygarvägen (balkonger) samt Attackvägen (bottenvåning) – 2019-2020.
- Stambyte och renovering badrum – 2019-2020
- Byte av elsäkringsskåp i alla lägenheter – 2019-2020
- Modernisering av varmvattencentralen – 2021

Ekonomi

Medel till yttre underhåll

För att täcka fastighetens underhållsbehov enligt den ekonomiska planen sätter föreningen av medel till yttre underhåll.

Inteckningar

Inteckningar har under året tagits på 20 000 000 kronor för stambytet. Totalt har inteckningar på 135 500 000 kronor tagits ut i fastigheten.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad genom Bostadsrätterna och Söderberg & Partners hos Protector Försäkring.

Månadsavgifter och hyror

Årsavgiften var den 31/12 2020 535 kronor per kvadratmeter lägenhetsyta.

Under året beslutades om en avgiftshöjning om 1,9 % fr om 1 april 2021. För hyresrätterna gjorde styrelsen under hösten 2020 en framställan till Hyresgästföreningen om hyresförhandling.



2020