



Från styrelsen

Här kommer några intressanta punkter från de senaste tre styrelsemötena i föreningen.

10 december 2012. –

Styrelsen beslutade att höja årsavgiften till föreningen med 4 procent fr o m 2013-01-01. Anledningen till höjningen är olika kostnadshöjningar och framförallt bankernas höjning av sina marginalränteinkomster. Det noterades, att föreningen har sänkt avgiften tidigare och haft uteblivna avgiftshöjningar under en följd av år.

Styrelsen har gjort ett utdrag ur föreningens trivselregler, och det beslutades nu att de skulle delas ut i början av 2013 till samtliga delägare.

Daniele Sant informerade om Bostadsrättsmässan i november 2012. Den höll en fackmässigt hög standard och det som särskilt imponerade på Daniele var moderna, miljöbesparande tvättmaskiner och torktumlare och även möjligheten att delta i ett elpoolsystem, som kan garantera sänkta elkostnader för en bostadsrättsförenings gemensamma elanvändning.

17 januari 2013. – Under detta styrelsemöte diskuterades främst kring den då påbörjade besiktningen och rensningen av imkanalerna i fastigheterna. Själva besiktningen benämns OVK = obligatorisk

ventilationskontroll. (Styrelsen kommer att utvärdera besiktningresultatet efter genomföringen.)

Planeringen för årets föreningsstämma den 11 april 2013 påbörjades. Diskuterades utformning av ytterligare information till delägarna på föreningens nydesignade hemsida. Ombyggnaden av Tornet närmade sig sitt slutskede efter fördröjningar under hösten 2012. Planering gjordes för VIP-visning till delägarna av de nya lägenheterna och uppdraget till MOHV för försäljningen.

12 februari 2013. – Detta styrelsemöte ägnades åt fortsatta förberedelser inför föreningsstämman. Det preliminära bokslutet behandlades, förvaltningsberättelsen gicks igenom och de inkomna motionerna bearbetades.

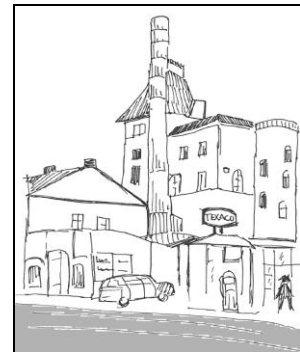


Föreningens-inventering

Det har funnits många spännande verksamheter förr i tiden i kvarteret Örn, förutom det kombinerade badet-gymmet-tvätteriet i Lachmannska huset. Länsstyrelserna i Sverige ansvarar för en inventering av platser som kan ha förorenats av tidigare industriella verksamheter. I Skåne har denna inventering pågått sedan 1999. Vid höstens inventering av tidigare verksamheter i vårt

kvarter har information hittats om två verksamheter, vilka kan ha gett upphov till kvarvarande föroreningar:

AB Centravtätten Malmö som arbetade inom branschen kemtvätt under åren 1956-1971 och **Ljungbergs Mekaniska Verkstad AB** under åren 1958-1981. **Texaco** hade också en bensinmack en period ut mot Föreningsgatan.



Texacomacken

Det är framförallt rester av Varnolen och dess nedbrytningsprodukter samt eventuell eldningsolja som kan vara aktuella lämningar i kvarteret. Vår fastighet har placerats i riskklass 3 (måttlig risk) på skalan 1-4. Endast platser som hamnat i riskklass 1-2 ska utredas vidare. Vi kan således andas ut – föreningen behöver i varje fall inte omgående riva några av husen och börja skyffla undan jorden.

Skulle föreningen dock i samband med markarbeten upptäcka några spår av föroreningar är vi skyldiga att anmäla detta till länsstyrelsen eller kommunen enligt miljöbalken.



Intervju med Agne Johansson, vd i Fastighets AB Frontnine

I Nyhetsbrevets serie intervjuer med personer som på olika sätt har en anknytning till och en betydelse för Brf Örnen, har vi idag kommit till den ekonomiska förvaltningen av föreningens affärer. Intervjun med *Agne Johansson*, vd i Fastighets AB Frontnine, gjordes en snörik vinterdag i mitten av januari 2013. För 2013 har vi budgeterat 151 000 kronor för den ekonomiska förvaltningen.

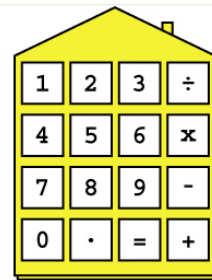
Vår förening har samarbetat med Frontnine sedan början av 1990-talet, då de två bröderna *Bengt* och *Agne Johansson* startade sitt företag och Örnen var helt nybyggd. Frontnine förvaltar ett femtiotal bostadsrättsföreningar och ett tjugotal hyresfastigheter. Örnen var en av de första bostadsrättsföreningarna som slöt ett förvaltningsavtal med Frontnine. Under de första åren var det Bengt som skötte företaget. Agne har arbetat bl a som ekonom hos SEB och Skandia och även utomlands i Luxemburg. Han flyttade tillbaka till Sverige med sin familj år 2000 och har ägnat sin tid åt företaget sedan dess. Frontnine förvaltar främst fastigheter i centrala Malmö, men har också en del uppdrag i Lund, Dalby och Staffanstorps.

Frontnine är ett stabilt företag, som sakta expanderar med några nya förvaltningsavtal årligen. F n har företaget sju anställda. I uppdraget som ekonomiska förvaltare för Örnen handlägger man bl a avgiftsinbetalningar, fakturering och bokföring samt lägenhetsöverlåtelser och pantsättningar. Mäklare informeras om förändringar i lägenheternas andelstal. En i personalen, *Helén Engvall*, sköter föreningens hyresreskontra, bland annat administration av hyror och avgifter, autogiro för avgifterna, påminnelser och i sällsynta fall även inkassoärenden för uteblivna avgifter. *Linda André* sköter bland annat bokföring, bokslut, budget och handlägger frågor i den löpande ekonomiska förvaltningen. Löpande utgifter för vatten, el och värme betalas direkt från vårt bankkonto. Andra fakturor *scannas* och skickas till styrelsen för attest innan de blir betalade. Hela den ekonomiska hanteringen är självfallet datoriserad och sköts av programmet Hogia. Avgifterna hanteras av Hogia Fastighet och bokföringen av Hogia Ekonomi. De bägge systemen kommunicerar med varandra och rapporter genereras från de bägge databaserna. Frontnine stämmer av månadsvis mot vårt bankkonto och producerar en kvartalsrapport en gång i kvartalet och bokslut en gång om året. Då görs det också en komplett årsredovisning med en förvaltningsberättelse.

Bland personalen är det framförallt Linda som har kontakt med föreningens styrelse så gott som varannan dag. I snitt lägger hon ner en timme dagligen på vår förening. Vid rapporteringstillfällena blir det betydligt mer. Agne har en stående inbjudan till styrelsemötena och deltar också i det speciella ekonomiska utskottets arbete.

Han menar, att Örnen är en av de ambitiösaste föreningarna inom deras förvaltning och har en mycket tät styrelsemötesfrekvens. Det är också Frontnines ambition och affärsidé, att inte bara vara en vanlig bokföringsbyrå, utan man vill kunna tillföra ett mervärde i samarbetet. Agne vill kunna vara ett bollplank till föreningen inte bara i ekonomiska frågor utan även juridiska och fastighetstekniska. Frontnine har tillgång till ett omfattande nätverk av olika experter och ställer dem gärna till vårt förfogande. De bevakar utvecklingen på räntesidan, sköter förhandlingar med bankerna och erbjuder paraplyavtal för bland annat el och fastighetsjour.

Vår ekonomi har alltid varit i ett gott skick, även om det var bekymmersamt under de första åren på 1990-talet. Då var belåningen och räntan hög, men så småningom kunde föreningen sänka årsavgiften flera år i rad eller hålla den oförändrad. Nu är förhållandena ändrade; bankerna tar bättre betalt för sina tjänster som en reaktion på finanskrisen. Bankerna måste öka sina marginaler och det är vi delägare som skall betala.



Fastighets AB Frontnine

Fullständig ekonomistyrning

Uppdraget till Frontnine regleras i vårt förvaltningsavtal, och det mångåriga samarbetet med Örnen har uppenbart fungerat tillfredställande ur bägge parter perspektiv.



Kom ihåg - Föreningsstämma 11 april 2013 kl 19:00!

I år går Örnens Nyhetsbrev in på sin femte årgång! Förutom att informera om styrelsemöten och -beslut har Nyhetsbrevet också innehållit olika artiklar om föreningen och vårt kvarter. Om du har någon bra artikel på lut till kommande nummer – färdigt material eller tips – tveka inte att kontakta redaktionen, pbodis89@gmail.com!