

Brf Stenkullen 1-3
Orgnr 769607-3449

ÅRSREDOVISNING

BRF STENKULLEN I VÄRMDÖ

Org nr 769607-3449

Verksamhetsberättelse

För räkenskapsåret 2011

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Om inget särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgift inom parentes avser föregående år.

Fastigheten inköptes den 15:e december 2006, då även bostadsrättsföreningen bildades.

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningen upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Vid andrahands uthyrning av bostadsrätt förekommer kontrakt med tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2006-12-15 fastigheten Värmdö Ösby 1:556. Fastigheten består av 3 hus i två våningar med totalt 15 bostäder, 1 förråds länga med 21 förråd samt fristående tvättstuga.

Lägenhetsfördelning : 4 st 1 rum och kök och 9 st 2 rum och kök, 1 st 2 rum + loft och kök samt 1 st 3 rum + loft och kök

Den totala boytan är 855 kvm.

Den totala markarealen 9796 kvm

Fastighetens taxeringsvärde 2010, totalt kronor 4 480 000 (5 117 000) varav byggnadsvärde 3 121 000 (3 577 000) och markvärde 1 359 000 (1 540 000).

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Stockholm.

Fastighetens tekniska status

En teknisk utredning gjordes 2006-04-21 varpå brister noterades i påbyggda entréer, avlopp och vattenstammar, elinstallationer, entrétrappor, entrédörrar, fönster samt yttertak.

En ekonomisk plan registrerades hos bolagsverket 2006-10-20.

Fastighetsförvaltning

Föreningen anlitar för närvarande inte någon teknisk förvaltare för inre underhåll. Medlemmar ansvarar själv för att åtgärda eventuella problem. Yttre underhåll av allmänna ytor sköter medlemmar på städdagar två gånger per år.

Uteplatser tillhörande specifik lägenhet ansvarar medlemmen för själv. Snöröjningen sköttes av medlemmar detta år och en snöslunga inköptes för ändamålet.

Den ekonomiska förvaltningen är avtalad med Ingarö Kontorstjänst AB fr.o.m detta räkenskapsår till en kostnad av kronor 30 031 (32 000) inkl moms per år. Avlutat 2011-12-31

Tvättstuga

Föreningens tvättstuga delas med Brf Gröneborg, vilka debiteras halva kostnaden för vatten, el samt reparationskostnader.

Brf Stenkullen 1-3
Orgnr 769607-3449

Föreningens ekonomi

Fastighetstaxering - Fastighetsskatt

För år 2008 finns nya skatteregler och föreningen betalar nu en kommunal fastighetsavgift vilket motsvarar 0,4% av taxeringsvärdet, 19 530 kr för 2011.

Föreningens fastighetslån är placerade till följande villkor: 2011-12-31

Hypotekslån 15-141080-01-492283	2016-12-01	1 210 000,00	4,420 %
Hypotekslån 15-141080-01-625482	90 dagar	510 000,00	4,22
Hypotekslån 15-141080-02-702606	90 dagar	1 550 000,00	4,19

Årsavgifter

Ingen höjning av årsavgifter har gjorts fram till december 2010. Beslut taget på styrelsemöte 2010-10-05 att höja avgifterna med 6 % from januari 2011. Detta för att komma i balans i underhållsflödet. 1 januari 2012 höjs avgifterna med 4 %.

Föreningsfrågor

Föreningen hade vid årets slut 13 medlemmar och 2 hyresgäster. Under året har 3 överlåtelser skett.

2 x 4 vedförråd uthyres till Mariagatan 1 och 3 till en summa av 2 x 3000 kr / år.

Tallkvists fastighets AB debiteras 8000 kr / år för användande av tvättstuga.

Samfällighet

Föreningen ingår i Gustavsbergs vägförening GA:2

Anställda

Föreningen har under året inte haft några anställda, och har ej heller utbetalat några styrelsearvoden. Dock har beslut tagits att förlorad arbetsinkomst vid uppdrag som kräver ledighet från eget arbete ersätts av föreningen.

Väsentliga händelser under åren

2006

En teknisk utredning gjordes 2006-04-21 varpå brister noterades i påbyggda entréer, avlopp och vattenstammar, elinstallationer, entrétrappor, entrédörrar, fönster samt yttertak.

2007

Stambyte

Total renovering badrum

El – framdragen till proppskåp

Ventilation – frånluftsfläktar på vindar

Yttertak

Upplåtelse av lägenhet nr 326

2008

Fortsatt arbetet med yttertaken

Brf Stenkullen 1-3
Orgnr 769607-3449

2009

Rasskydd på entrétak
Markförsäljning
Upplåtelse av lägenheter nr 328 och 224

2010

Beslut tas att alla lägenheter samt gemensamma utrymmen skall ha ny dragen elektricitet senast 2015
Besöksparkering
Inköp brandsläckare till alla lägenheter
År ett av tre i underhållsplan för trädbeskrning genomförd
Utkrattning av 2 lass jord och grässådd
Fläktar utbytta till mindre för att få ett mindre utsug av värme från lägenheterna.
Ställdon utbytt

2011

Iordningställande av uppmärkta parkeringsplatser mellan hus 1 och 2.
Inköp snöslunga

Styrelse

Styrelsen har efter beslut på ordinarie stämma 2011-05-24 haft följande sammansättning och alla valdes för 1 verksamhetsår:

Marie Sörman	ledamot	ordförande	2010
Louise welin	ledamot	sekreterare	2011
Carina Sthål	ledamot		2010
Mona Bihl	ledamot		2010
Roland Johansson	ledamot		2010
Emma Lobro	ledamot		2011
Kristina Landerström	suppleant		2010
Magnus Berg	suppleant		2011
Daniel Lundkvist	suppleant		2011

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, två ledamöter i förening.

Föreningen har haft 6 protokollförda sammanträden under året samt 2 stämmor. Vid extra stämma den 9 januari 2011 valdes ny revisor, Magnus Wallenius Certe Revision AB.

Ansvarsförsäkring hos Trygg Hansa finns för styrelsens arbete.

Revisor

Magnus Wallenius, CerteRevision AB, vald vid extra föreningsstämma i efterhand .

Föreningens stadgar

Efter två stämmor gäller nya stadgar registrerade hos bolagsverket 2010-10-18, där det justerades att gälla fler antal ledamöter i styrelsen. Minst 3 och max 15 ledamöter.

NYCKELTAL**2010**

Bokfört värde per kvm bostadsyta kr	14 809
Lån per kvm bostadsyta kr	3 825
Genomsnittlig skuldränta %	3,54
Fastighetens belåningsgrad %	25,83

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittlig låneskuld. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till bokfört värde. Lån per kvm är räknat på bruttobeloppet före årets amorteringar och kommer så att beräknas framledes.

Föreningens ekonomiska ställning

Styrelsen har enligt denna årsredovisning redovisat ett underskott med kronor 149 495 för verksamhetsåret 2011.

Styrelsen föreslår stämman att behandla resultatet enligt följande dispositionsförslag:

Balanserat resultat	-1 104 225
Årets underskott	<u>-149 495</u>
	-1 253 720
Avsättes enligt stadgarna till yttre reparationsfond	<u>-9 990,00</u>
Balanseras i ny räkning	<u>-1 243 720</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning