

Årsredovisning för Brf. Svalan 32-38- verksamhetsåret 2012

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Svalan 32-38 i Lidingö, 769617-7885, avger härmed redovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret 2012-01-01 – 2012-12-31.

Medlemmar

Antal medlemmar var den 31 december 2012, 28 st. Antalet medlemmar var vid periodens början 28 st.

Lägenhetsöverlåtelser

Under året har en lägenhet överlåtits.

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Fram till årsstämman 2012-06-14 har styrelsen följande sammanställning

Ludvig Grimlund	Ordförande
Jörgen Bertholdsson	Ledamot
Johan Legerstam	Ledamot
Lotta Ekström	Ledamot
Gun Åkesson	Ledamot
Åsa Malmstedt	Suppleant
Eva Melin	Suppleant

Efter årsstämman 2012-06-14 har styrelsen följande sammanställning

Ludvig Grimlund	Ordförande	Avflyttad från föreningen under året
Lotta Ekström	Ledamot	
Johan Legerstam	Ledamot	
Jörgen Bertholdsson	Ledamot	
Åsa Malmstedt	Suppleant	

Möten

Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda styrelsemöten.

Föreningen har i enlighet med föreningens stadgar hållit ordinarie årsstämma i juni. Utöver det har en extra stämma hållits i april där val av valberedning stod på agendan.

Revisorer

Ordinarie revisorer har varit auktoriserade revisorn Sissel Sigbladh (Sigbladh Ekonomi AB).

Firmatecknare

Föreningens firma har, förutom av styrelsen i sin helhet, tecknats av styrelseledamöter, två i förening.

Valberedning

Föreningen har sedan ombildningen 2010 inte haft en valberedning. Den 16 april 2012 hade vi en extra stämma där målet var att välja en valberedning. Inga nomineringar inkom och ingen valberedning valdes.

Föreningens fastighetsinnehav

Bostadshus

Mesen 8 i Lidingö Stad byggdes 1947. Fastigheten består av ett (1) bostadshus. Den sammanlagda lägenhetsytan är 1 557 m², fördelat på 30 lägenheter, varav 28 lägenheter upplåtits med bostadsrätt och 2 lägenheter med hyresrätt. De 30 lägenheterna är fördelade på 4 st trapphus.

Fastighetsbeteckning

Huset har fastighetsbeteckning Mesen 8.

Föreningens lokaler

Föreningen har 6 lokaler med sammanlagd yta av 1 770 m². Tre (3) av dessa är uthyrda till Näringsidkare/privatpersoner och en (1) är uthyrd till en idrottsförening. En (1) utnyttjas som av bostadsrättsföreningen som föreningslokal.

Medlemslokaler

I avfallshuset har det tillkommit kärl för sortering av matavfall. Varje bostad har fått ett sorteringskärl tilldelat. Innanför cykelrummet har ett outhyrt utrymme rensats ur för att ge utrymmer för fler cyklar.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår en Ansvarsförsäkring för styrelsen.

Föreningsfrågor

Ordinarie årsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2012-06-14. I stämman deltog 6 röstberättigade (en röst per lägenhet) medlemmar. Stämman beslöt att med godkännande lägga årsredovisningen och revisionsberättelsen till handlingarna, att fastställa de i årsredovisningen intagna resultat- och balansräkningarna samt att bevilja styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för 2011 års förvaltning.

Extra stämma

Extra stämman hölls 16 april 2012. Val av valberedning var fokusfrågan på stämman. Inga nomineringar inkom och ingen valberedning valdes.

Händelser under året

Renovering av lokal

Lokalen som hyrs av IFK Lidingö handboll renoverades av IFK själva. Då den lokalen inte har underhållits på länge och en del faktorer som eldragning var i dåligt skick bidrog bostadsrättsföreningen med en summa på 5 000 kr. Det får ses som en skälig investering då lokalen numera är i jättefint skick och är lättare att hyra ut om IFK skulle lämna lokalen. Dessutom får bostadsrättsföreningen låna lokalen gratis för möten.

Renovering av portarna

Portarna som är av trä började flagna i lacken och svälla upp när det blev fuktigt ute. För att få bukt med problemet innan det gick för långt så lackerades portarna om.

Expansionskärl

Ett nytt expansionskärl installerades då det gamla var sönderrostat. Kärlet byttes inte ut under renoveringen 2004 och var gammalt.

Takluckor

Takluckorna har genomgått en renovering då det läckte in vatten på vinden. Renoveringen blev större än väntat och det krävdes reparation av takplåten för att komma till rätta med problemet. Kostnaden för renoveringen uppgick till ca 100 000 kr.

Inköp av säkerhetsskåp

Styrelsen tog över en av de lediga lokalerna och använder den nu som förråd och kontor. Till lokalen har det investerats i ett säkerhetsskåp för förvaring av värdesaker och dokument.

Fortbildning

Delar av styrelsen har gått en kurs i styrelsearbete som ett led i att förbättra och fortbilda styrelsen. Kursen får ses som en investering då en kompetent styrelse är tillgodo för föreningen.

Ekonomi

Budgeten för 2013 visar att föreningen inte har full kostnadstäckning. Föreningen har också ett balanserat underskott enligt årets årsredovisning. För att komma till rätta med detta avser styrelsen att under 2013 höja årsavgiften med 5% som en första åtgärd. Förmodligen kommer vi att behöva höja avgiften även nästa år men vi väljer att göra höjningen succesivt samtidigt som vi kommer att se över alla avtal för att se var vi kan dra ner på kostnaderna för att se var vi hittar balansen.

Styrelsen kommer även att se över de avtal vi har med hyrestagare av lokaler i huset för att se till att de ligger inte släpar efter.

Månadsavgifter och hyror

Den genomsnittliga månadsavgiften har under året varit 645 kr per kvadratmeter lägenhetsyta. Genomsnittlig hyra har under året varit 980 kr per kvadratmeter lägenhetsyta.

Under 2013 kommer nivån på avgifterna att behöva höjas för att täcka de negativa resultaten föreningen haft de senaste åren.

Investeringar

Renoveringen av IFK's lokal och takluckorna samt installationen av det nya expansionskärlet får ses som investeringar som ökar värdet på fastigheten samt förhoppningsvis minskar på underhållsbehovet framöver.

Taxeringsvärdet

År 2012 var taxeringsvärdet för fastigheten 19 364 000 kr.

Förvaltning

HSB har under året hanterat föreningens redovisning och administrativa förvaltning samt även svarat för teknisk service av våra fastigheter och mark.

Amortering

Föreningen hade ett bankkonto med 2 500 000 kr i tillgångar där räntan var låg. De pengarna användes för att amortera av ett av lånen med hög ränta vilket i längden drar ner kostnaderna för föreningen.

Skulder

Föreningen har per 2012-12-31 hos SEB lån på 13,5 Mkr.

Skatter

Under året har fastighetskatten uppgått till 46 590 kr.

Ekonomiska nyckeltal

Likviditeten beskriver den kortfristiga betalningsförmågan och definieras som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder. Föreningens likviditet per 31 december 2012 var 137 %.

Soliditet beskriver den långfristiga betalningsförmågan och definieras som eget kapital och fonden för yttre underhåll i förhållande till de totala tillgångarna. Riktvärde 15-20 %.

Föreningens soliditet per den 31 december 2012 var 57 %.

	2012	2011
Likviditet	137%	1148%
Soliditet	57%	54%

Förslag till behandling av resultat

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-175 973
Årets resultat	<u>-643 717</u>
Till föreningsstämmans förfogande står	-819 690
Styrelsen föreslår att: i ny räkning överföres	-819690