

Års- och förvaltningsberättelse för 2010

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markisen får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under år 2010.

BAKGRUNDSFAKTA

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året bestått av;
Mats Ihd, Ordförande (vald på 1 år)
Henrik Bergquist, Sekreterare/Ledamot (vald på 2 år, 1:a året)
Mathias Göthe, Ekonomi/Ledamot (vald på 2 år, 1:a året)
Maria Udén, Ledamot (vald på 1 år)
Ika Johannesson, Ledamot (vald på 1 år)
Fredrik Rutz, Suppleant (vald på 1 år)
Mariana Rönnbäck, Suppleant (vald på 1 år)

Internrevisorer; Anders Lundgren.

Fastigheten

Föreningen äger sedan den 2 april 2001 fastigheten Pålen 4, Hornsgatan 85 i Stockholm. Fastigheten, som färdigställdes år 1905, är taxerad till 26,3 miljoner kronor, varav markvärdet är 14,798 miljoner kronor. Föreningen har 26 lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt, 1 lägenhet upplåtes som hyresrätt samt två lokaler som hyrs ut till restaurangverksamhet.

Fastigheten har sedan 2001 gemensam tvättstuga belägen i källarvåningen. Fastighetens vind är avdelad helt till förråd upplåtna till lägenhetsinnehavarna.

Värmeförsörjningen sker med fjärrvärme och fastigheten är ansluten till ComHems kabeltnät för vilket under 2008 har tagits ut en obligatorisk avgift av 129 kronor per lägenhet.

Fastigheten är fullförsäkrad genom TryggHansa.

Fastighetens renoweringar över åren:

Renovering fasad innergård	år 2003
Renovering tak	år 2003
Renovering trapphus	år 2003
Upprustning av fastighetens allmänna elnät	år 2003 och 2004
Utvändig renowering av fönster	år 2006

Reparation av skorstenar ovan taknock	år 2007
Tvättning av fasad mot Hornsgatan	år 2007
Renovering av hyreslägenhet	år 2007
Renovering / Relineing av va-stammar	år 2007
Renovering av golv på vån 5	färdigställd år 2010

Förbättringar på fastigheten över åren

Installation av UPC-kabelnät	år 2002
Uppförande av balkonger	år 2005
Montering av snörasskydd på tak mot Hornsgatan	år 2005
Ny kylanläggning i soprum	år 2008

Den under 2007 utförda va-stamrevisionen förväntas att under en tid av fem till tio år möta ett eventuellt behovskrav på mer genomgripande stamrenovering.

FÖRENINGSPRÅGOR

Möten under året

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj 2010.

Nya medlemmar

lägenhet 8 Inträde Björn och Åsa Colliander- Utträde Karl-Henrik Salzmänn
lägenhet 13 Inträde Magnus och Sanja Ihrefors – Utträde Lars Engman
lägenhet 25 Inträde Noel Edling och Linda Kusoffsky – Utträde Mikael Karlsson

REDOVISNING AV FÖRENINGENS STATUS, EKONOMI OCH VERKSAMHET UNDER ÅR 2009

Förbättrings- renoverings- och underhållsarbeten 2010

- I slutet av december 2009 inleddes renovering av klinkergolvet på våningsplan 5 i gathuset. Arbetet slutfördes i början av januari 2010 med gott resultat.

Planerade arbeten i fastigheten under 2010

- ❖ Under 2010 inleddes upphandling för installation av bredbandsuppkoppling till datanät med fiberoptik. Upphandlingen avbröts under senare delen av året då Fredrik Rutz som haft hand om upphandlingen för Markisens flyttat och utträtt som medlem ur föreningen. Mariana Rönnbäck har under 2011 övertagit arbetet. I skrivande stund är upphandlingen inte slutförd.
- ❖ Frågan om renovering och eventuellt utbyta av fastighetens hiss har varit föremål för diskussion. Något beslut i någon riktning har dock inte tagits

Ekonomisk ställning och resultatförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköttes under 2010 av Haglöws Redovisning i Uppsala.

Årets resultat och bakgrunden till det

År 2010 innebar ännu ett år med överskott. Rörelseresultatet visade ett plus på drygt 19 000 kronor. Det måste dock sägas att resultatet i själva verket var något bättre än siffrorna säger. Som framgår av årsredovisningen har 150 000 kronor avsatts till reparationsfond och avskrivningarna uppgick till drygt 300 000 kronor. I övrigt har föreningens driftkostnaderna för året i jämförelse med föregående år ökat med 14 %. Om kostnaden för värme och el – föreningens enskilt största kostnadspost – och snöröjningskostnad exkluderas har dessa istället sjunkit med 2,5 %. År 2010 var ju i förhållande till 2009 extremt kall och snörik. Räntekostnaderna sjönk med 40,5 % - delvis beroende på bankernas sjunkande utlåningsräntor och i någon mån på föreningens minskade belåningsgrad. Räntekostnaderna var m a o 38 % av den motsvarande nivån två år tidigare. Extraamortering av banklån har gjorts med 350 000 kronor under 2010. Föreningens sammantagna banklån uppgick per årsskiftet 2010/2011 till knappt 7,1 miljoner kronor. Avsättning till reparationsfond har skett med något högre belopp än tidigare år (51 000 kronor). Ingen del av tidigare års fondavsättning har ianspråktagits. Sammanfattningsvis skall därför sägas att driften av föreningens löpande verksamhet – rensad från avsättningar och avskrivningar - visar på ett fortsatt relativt stor överskott. Stigande marknadsräntor till en historiskt sett mer normal nivå skulle emellertid innebära en mer jämbördig intäkt-kostnadsrelation. För att möta sådana förändringar har föreningens styrelse valt att göra den här nämnda extra avbetalningen av banklån.

Den sedan tidigare år av styrelsen fastlagda långsiktiga restriktiva utgiftspolitiken med sikte på att i de goda åren - genom den väg som innehåller en minskad lånebörda - söka skapa en buffert inför framtidens möjliga ekonomiska svårigheter har fortsatt prägla ekonomistyrningen.

Med den målsättningen i fokus har styrelsen inte heller ansett det motiverat att sänka medlemmarnas avgifter till föreningen det goda resultatet till trots.

Vidare kan konstateras att från den idag utblickbara punkten inte – möjligen förutom en gammal fuktskada i våtutrymme i en bostadsrättslägenhet - kan skönjas några kostnadsmissigt större och nödvändiga reparationer. Här skall särskilt framhållas att en undersökning av gårdens asfaltlager och bärande takkonstruktion genomförts under hösten. Entreprenören har inte gjort några alarmerande fynd som skulle aktualisera ingripande åtgärder för förhindrande av ”gårdsras”. Inte desto mindre kan förutsättas – så som vi sett under 2009 - att oförutsedda händelser ständigt och kontinuerligt uppkommer. Det är på sin plats att erinra om den stränga och problematiska vinter som vi just lagt bakom oss inneburet en belastning på kostnadssidan och som kommer att avspegla sig i ökade kostnader på el- och värmekontona samt för snöröjning och takunderhåll etc.

Det skall i sammanhanget i likhet med tidigare års årsberättelser nämnas att fastighetens vind allt jämnt är oupprustad och oexploaterad vilket i sig totalt sett skall uppfattas som en tillgång och latent inkomstkälla för föreningen. Å andra sidan kvarstår behovet av genomgripande arbeten på den bakgård som föreningens fastighet har där bl a behovet av förvaringsutrymme för cyklar är påtagligt.

I sin helhet finner dock styrelsen att föreningens ekonomi är god och att medlemmarnas avgifter till föreningen skall behållas på sin nuvarande nivå.

Styrelsen föreslår att årets resultat, balanseras i ny räkning.

Medlemmarnas avgifter till föreningen

Föreningen har vid ett tillfälle sedan förvärvet av fastigheten i april 2001 höjt medlemmarnas avgift till föreningen. Det skedde per april 2003 då avgiften, p g a de då allmänt stigande omvärldeskostnaderna – främst el och värme – höjdes med 3 %.

Med anledning av det som ovan sagts finns enligt styrelsen inte skäl att göra förändringar i nivån på den avgift som medlemmarna skall betala till föreningen för 2010.

Arbete inom tillsatta arbetsgrupper

Föreningen har målsättningen att föreningsarbetet förutom av föreningsstyrelsen också i hög grad skall ske i arbetsgrupper.

Under 2009 har en särskilt gårdsgrupp varit aktiv med syfte att göra den bakgård som hör till föreningen funktionell, inbjudande och allmänt tilldragande. I enlighet med de ambitionerna har plantering av växter gjorts och viss omdisposition av ytan i sittgrupper. Det är föreningens och arbetsgruppens ambitioner att det arbetet skall fortsätta under 2011.

Tidigare år har inom föreningen funnits ett skönhetsråd. Det är avsikten att det inom föreningen skall finnas ett aktivt Skönhetsråd som har till uppgift att se till att fastigheten har ett konsekvent och estetiskt angenämt, och i förhållande till fastighetens ålder, tidstypiskt formspråk. Den stil och harmoni som härigenom skapas skall överstämna och kontinuerligt bibehållas samt väl avvägas i anpassningen till nutidens krav och tankar. Skönhetsrådet ligger f n i träda.

Styrelsen ser därför med förhoppning fram mot att medlemmarna anmäler sitt intresse till att delta i arbetsgrupper eller på eget initiativ lämnar förslag till bildandet av sådana.

Nyhetsinformation m m

Föreningens har sedan 2007 en egen hemsida – www.brfmarkisen.se.

Tidigare år har informationsblad mer eller mindre sporadiskt producerats och distribuerats till föreningens medlemmar. Vare sig under 2008 eller 2009 har detta skett i någon ordnad omfattning. Ett återupptagande av en mer kontinuerlig informationskanal står dock på önskelistan.

Övrig förvaltning och fastighetsskötsel

Det serviceavtal som föreningen haft med Stockholms Fastighetsägarförening upphörde per den sista juni 2008. Föreningen handhade under 2009 och 2010 den i egen regi. Däremot har föreningen planerat att under år 2011 att på försök teckna serviceavtal med annan extern entreprenör.

Trappstädning har som närmast tidigare också år 2010 varit utlagd på entreprenad.

Uthyrda lägenheter och lokaler

Hyreskontrakten med de två i fastigheten bedriva restaurangrörelserna omförhandlades under 2005. Förhandlingarna ledde till hyreshöjningar för upplåtelseerna med c:a 5 % jämfört med hyresnivån för 2004. Lokalernas hyresnivåer, kan bedömas ligga något under den marknadsmässiga inom området. Hyreskontrakten löper beträffande Ellora t o m 2011-09-30 och för Lemonatic t o m 2012-09-30. Föreningen sa därför i mars 2011 upp avtalet med Ellora för omförhandling av hyresnivån. Dessa förhandlingar kommer att inledas under juni 2011.

Under 2007 har den dåvarande innehavaren till den mindre av restauranglokalerna (Lemonatic) i huvudsak på egen bekostnad totalrenoverat denna. I februari 2011 har lokalen ny hyresgäst som också den driver restaurangrörelse med thailändsk mat som specialitet.

En lägenhet – en etta i gatuplan mot Hornsgatan - upplåtes som hyreslägenhet till bostad. I samband med renoveringen av lägenheten år 2007 höjdes lägenhetshyran till 3 000 kr per månad.

Föreningens medlemmar

Tre lägenheter har bytt innehavare under året (1 tvåa och 1 trea i gathuset samt 1 trea i gårdshuset). Omsättningen av medlemmar har under året varit något lägre än ett medianår.

Per den 31 december 2010 bestod föreningen av medlemmar enligt separat förteckning.

Stockholm den 10 maj 2011

Styrelsen för BRF Markisen