

Års- och förvaltningsberättelse för 2011

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markisen får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under år 2011.

BAKGRUNDSFAKTA

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året bestått av;

Mats Ihd, ledamot och ordförande (vald på 1 år)

Henrik Bergquist, sekreterare/ledamot (vald på 2 år, 2:a året)

Mattias Göthe, ekonomi/ledamot (vald på 2 år, 2:a året)

Kristian Sahlin, ledamot (vald på 2 år, 1:a året)

Emeli Stenqvist, ledamot (vald på 2 år, 1 året)

Lotta Pellbäck, suppleant (vald på 1 år)

Sanja Ihrefors, suppleant (vald på 1 år)

Internrevisorer; Anders Lundgren. Björn Colliander

Fastigheten

Föreningen äger sedan den 2 april 2001 fastigheten Pålen 4 på Hornsgatan 85 i Stockholm. Fastigheten, som färdigställdes år 1905, är taxerad till 28,8 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 sedan 2008 har tagits ut en obligatorisk avgift av 129 kronor per lägenhet.

Fastigheten är fullförsäkrad genom TryggHansa.

Fastighetens renoveringar 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 renovering 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
Tätning av gårdsplan invid husliv	år 2011
Reparation av yttertak invid fönsterkupa m Hornsg	år 2011

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
Indragning av fiberkabelnät	påbörjat 2011 färdigt år 2012

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 13 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj 2011.

Nya medlemmar

- lägenhet 10 Inträde Pontus och Anna Hedin - Utträde Fredrik Rutz och Hagar William-Olsson
- lägenhet 12 Inträde Per-Anders Ekberg och Theresa von Hofsten – Utträde Tobias Olbers Anna Nordlander
- lägenhet 16 Inträde Mattias Pontén – Utträde Jelena Ekengren
- lägenhet 19 Inträde Susanna Carlsson – Utträde Maria Udén
- lägenhet 21 Inträde Per Brickstad – Utträde Anneli Korsberg
- lägenhet 27 Inträde Jörgen, Emilia, Johanna och Catharina Nordlund (1/4 var) – Utträde Sara Rönne Idänge

REDOVISNING AV FÖRENINGENS STATUS, EKONOMI OCH VERKSAMHET UNDER ÅR 2011

Förbättrings- renoverings- och underhållsarbeten 2011

- Under 2011 har förhandlingar och utredningar om installation av fibernätverk pågått. Det ledde i slutet av december till beslutet att Bredbandsbolaget skulle få utföra det arbetet. Avtalet mellan Bredbandsbolaget och föreningen har innebörden att installationen under 2012 skulle vara i stort sett kostnadsfri mot att föreningen under en femårsperiod förbinder sig till att nyttja Bredbandsbolaget

med upplåtelse av nätet till Bredbandsbolagets IT-tjänster åt anslutna hushåll och lokaler inom fastigheten. Arbetet kom att slutföras i mars 2012 med gott resultat. Bostadsrättsföreningen har beslutat att under 2012 gentemot föreningsmedlemmarna stå för avtalad nyttjanderätt av datakommunikation i nätet.

- Under sommaren 2011 utförde GW Asfalt tätningsarbeten av zonen mellan gårdsplanens asfaltering och fastighetens utvändiga husliv. Samtidigt gjordes en ytlig besiktning av asfalten och den överbyggnad över källarplanet där restaurangverksamheten i Ellora bedrivs. Besiktningen visade inte på att några akuta åtgärder behövde göras men för att få fullständigt och säkert besked förordas att ytterligare prover tas.
- Ett sedan en längre tid observerat läckage, troligen uppkommet under de stränga föregående vintrarnas "issprängningsfenomen", i yttertaket mot Hornsgatan (invid en fönsterkupa), lagades av Sörensen & Tobiasson Plåt. Skadan hade medfört att vatten tagit sig in genom viden och ned i lägenheten på 5:e våningen. Skadan var inte ersättningsbar från föreningens försäkring.

Planerade arbeten i fastigheten under 2011

- ❖ Frågan om renovering och eventuellt utbyte av fastighetens hiss har också under 2011 varit föremål för diskussion. Något beslut i någon riktning har dock inte tagits.

Ekonomisk ställning och resultatförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköttes – liksom tidigare år – under 2011 av Haglöws Redovisning i Uppsala.

Årets resultat och bakgrunden till det

Föreningen uppvisade år 2011 ett, till skillnad mot de närmast föregående åren, mindre underskott om knappt 16 000 kronor, efter avskrivningar och avsättning till reparationsfond om 320 000 respektive 150 000 kronor. Föreningens driftskostnader för året har i jämförelse med föregående år ökat obetydligt med 2 %.

Om vi blickar tillbaka och i detalj jämför 2011 med året före kan konstateras att kostnader för värme och el – föreningens enskilt största kostnadspost – och snöröjningskostnad sjunkit med 16 %. Det förklaras helt enkelt med att vintern 2009/2010 var extremt kall medan 2010/2011 och 2011/2012 var mildare och mindre snörik. I gengäld kunde noteras en kraftig kostnadsökning i rent underhåll av fastigheten. Det härrörde i viss mån från de redan i årsberättelsen för 2010 flaggade följdkostnaderna av närmast föregående års svåra vinterväder och uppkomna vattenskador, men också ifrån att föreningen under året anlitat ett fastighetsserviceföretag (ADB). Kostnaderna steg med 241 % vilket kan uppfattas som en extremt hög ökning. I reella tal (49´ jmf med 118´) är dock inte den pålagan föreningsekonomiskt betungande. Räntekostnaderna steg med 31%, vilket helt berodde på de stigande marknadsräntorna. Räntekostnaderna ligger dock fortfarande på en historiskt sett låg nivå.

Avsättning till reparationsfond har skett med 150 000 kronor, det vill säga samma belopp som 2010, vilket är drygt 60 000 kronor mer än den stadgeenliga avsättningen. Inte någon del av tidigare års fondavsättning har tagits i anspråk.

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 präglat ekonomistyrningen.

Med den målsättningen i fokus har styrelsen inte heller ansett det motiverat att sänka medlemmarnas avgifter till föreningen (se vidare nedan vid särskild rubrik).

Tillgångar och skulder

Föreningens materiella tillgångar, exklusive byggnaden, uppgick till 919 000 kronor. Den ackumulerade avsättning till yttre reparationsfond var vid årets slut nästan exakt 800 000 kronor. Föreningens likviditet måste betecknas vara god till mycket god.

Extraamortering av banklån har gjorts med 275 000 kronor under 2011. Föreningens sammantagna banklån uppgick per årsskiftet 2011/2012 till knappt 6,77 miljoner kronor.

Händelser som påverkar kommande års resultat och ekonomiska ställning

Under år 2011 upptäcktes två nya vattenskador. Den ena fanns i den thailändska restaurangen. Efter ett utdraget felsökningsarbete konstaterades en läcka i avloppsrör vid restaurangens toalett. Den åtgärdades med stöd av fastighetens försäkring i februari och mars 2012. Fuktskadan och dess följder kommer att påverka resultatet 2012 med en självrisksaktivering på omkring 50 000 kronor. Den andra vattenskadan uppmärksammades sent 2011 mellan tvårums lägenheterna i gårdshusets plan 5 och 4. Sannolikt kommer också det drabba föreningen med motsvarande självriskskostnad under den senare delen av 2012.

I föreningens renoveringsplan finns de renoveringsprojekt upptagna som styrelsen bedömer vara nödvändiga under de närmsta 5–10 åren. Det projekt som ligger närmast till hands är en renovering av hissen med ny hisskorg och modernare signalisering, som bedöms kosta 500–750 000 kronor. Bland andra möjliga projekt kan nämnas en uppfräschning av fasaden på bottenplanet mot gatan, samt en renovering av källarplanet och soprummet. Den sammanlagda kostnaden för projekten i renoveringsplanen ligger på omkring 2 miljoner kronor, men det måste tilläggas att kostnaden endast är en mycket grov uppskattning.

I övrigt kan konstateras att det från den idag utblickbara punkten inte kan skönjas några övrigt kostnadsmässigt större och nödvändiga reparationer. Inte desto mindre kan förutsättas – så som vi sett under 2011 – att oförutsedda händelser ständigt och kontinuerligt uppkommer.

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 möjligen en 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.

Sammanfattning

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 omvärldskostnaderna – främst el och värme – höjdes med 3 %.

Mot bakgrund av det goda resultat som föreningen uppvisat under flera år har frågan om sänkning av avgiften under 2012 förts på tal. Då resultatet för 2011 efter hand blev tydligare och det klarlagts att det skulle bli negativt samt de tillkommande fuktskadornas ekonomiska konsekvenser i en nära framtid kommer att aktiveras, sköts frågan och beslutet på framtiden.

Inte minst med tanke på den konsolideringsambition som varit styrelsen traditionella ledstjärna finns enligt styrelsen inte skäl att göra förändringar i nivån på den avgift som medlemmarna skall betala till föreningen för 2012.

Arbete inom tillsatta arbetsgrupper

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

Under 2011 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 2012.

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 överensstämma 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. Under 2011 har informationsblad i mindre omfattning distribuerats. 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. Under år 2011 har fastighetsservicen på försökt utförts av ADB Fastighetsservice AB. Uppdraget till ADB avslutades dock till årsskiftet 2011/2012 Avtal med ny fastighets-servicepartner har tecknats under vår-vintern 2012.

Trappstädning har som närmast tidigare också år 2011 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 löpte vid inledningen av året beträffande Ellora t o m 2011-09-30 och för den thailändska restaurangen t o m 2012-09-30. Föreningen hade därför i mars 2011 sagt upp avtalet med Ellora för omförhandling av hyresnivån. Förhandlingar ledde till en hyreshöjning med c:a 10 %, vilket självfallet innebär en ytterligare förstärkning av föreningens ekonomi.

Sedan februari 2011 har den thailändska restaurangen bytt ägare och hyreskontraktet överlåtits till den nya juridiska person som nu driver restaurangen.

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

Sex lägenheter har bytt innehavare under året (2 ettor i gårdshuset, 1 etta i gatuhuset, 1 tvåa och 1 trea i gathuset samt 1 tvåa i gårdshuset). Omsättningen av medlemmar har under året varit högre än ett medianår.

Per den 31 december 2011 bestod föreningen av medlemmar enligt separat förteckning.

Stockholm den 10 maj 2012

Styrelsen för BRF Markisen