

ÅRSREDOVISNING

Brf. Markisen
Org nr 716419-7191

2007-01-01 – 2007-12-31

Års- och förvaltningsberättelse för 2007

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markisen får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under år 2007

Bakgrundsfakta

Styrelse och revisorer

Styrelsen har under året bestått av;

Mats Ihd, Ordförande (vald på 2 år; 2:a året)

Henrik Bergquist, Sekreterare/Ledamot (vald på 1 år)

Fredrik Rutz, Ekonomi/Ledamot (vald på 2 år; 1:a året)

Anders Jonsson, Ledamot (vald på 2 år, 1:a året)

Annika Dahl, Ledamot (vald på 2 år; 1:a året)

Jan Larsson, Suppleant (vald på 1 år)

Mathias Göthe, Suppleant (vald på 1 år)

Internrevisorer; Anders Lundgren och Joel Norevik.

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 2007 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

Forbättringar på fastigheten över åren

Installation av UPC-kabelnät	år 2002
Uppförande av balkonger	år 2005
Montering av snörasskydd på tak mot Hornsgatan	år 2005

Föreningsdragor

Föreningsdragor

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2007.

Nya medlemmar

Inträde lägenhet 12. Nordlander och Olbers – Utträde Sturk
Inträde lägenhet 17. Öymertz – Utträde Norin
Inträde lägenhet 25 Ekströmer/Valin – Utträde Temiz/Nilbratt

Redovisning av föreningens status, ekonomi och verksamhet under år 2007

Förbättrings- renoverings- och underhållsarbeten 2007

- Upprustning av hyreslägenhet i gathusets gatplan
- Reparation av skorstenar ovanför taknock
- Tvättning av fasad mot Hornsgatan
- Renovering av va-stammar enligt relinemetoden

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

Planerade arbeten i fastigheten under 2008

- ❖ Kvlning av sonrum

Ekonomisk ställning och resultatförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköttes under 2007 av Högskoleförvaltningen i Uppsala

Årets resultat och bakgrunden till det

Under året har renovering av den lägenhet som föreningen hyr ut till Björn Nilsson utförts. Renoveringen har utförts under juni, juli, augusti och september först av Sunhill Bygg AB och därefter av Centrix AB. Kostnaden har uppgått totalt till sammanlagt 269 628 kronor, varav föreningen utbetalat 190 038. Eftersom arbete som Sunhill Bygg utfört redan på ett tidigt stadium väsentligt överstigit det anbud som byggbolaget lämnat och dessutom på ett för föreningen oacceptabelt sätt dragit ut på tiden har föreningen sagt upp entreprenadavtalet och anlitat byggfirman Centrix som färdigställt renoveringsarbetet. Resultatet av uppsägningen och Sunhill Byggs arbete har blivit en tvist mellan Sunhill

Bygg och föreningen. Sunhill Bygg har krävt föreningen på betalning för utfört av föreningen obetalt arbete på drygt 79 000 kronor. Föreningen har å sin sida krävt byggtreprenören på betalning av en summa drygt det beloppet. Tvisten är ännu inte löst men Sunhill Bygg har efter det att föreningen besvarat Sunhill Byggs krav och framställt sin motfordran inte avhört.

Under oktober 2007 uppstod en vattenläcka i taket till restaurangdelen i restaurang Ellora. Arbetet med reparationen utfördes av Centrix som huvudentreprenör och slutfördes under november. Kostnaden för reparationen uppgick till 152 693 kronor, vilken kostnad i sin helhet har betalats av föreningen. Försäkringsersättning förväntas från föreningens försäkringsbolag med 80 000 som i bokslutet bokförts som en fordran på försäkringsbolaget.

Av bilagda årsredovisning framgår att föreningen för 2007 visar ett underskott på 57 282 kronor.

Förklaringen till det negativa resultatet står att finna i kostnaderna för renoveringen av hyreslägenheten samt i den vattenskada som uppkommit i restaurangen Ellora och som vid årets slut således ännu inte försäkringsmässigt ersatts.

Det skall konstateras att föreningens cash-flow alljämnt är positiv dvs föreningen kan med avgifts- och hyresintäkter med god marginal betala de löpande förvaltningskostnaderna - inklusive skatter och räntor - för fastigheten. I övrigt har verksamhetsåret kostnadmässigt motsvarat ett normalår.

Det är styrelsens mål att föreningens ekonomiska verksamhet skall gå runt på ett mindre kassaflödesöverskott, d.v.s. att inbetalningarna till föreningen skall överstiga utbetalningarna. I målsättningen ingår också att nedamortera föreningens lån till Handelsbanken Den ekonomiska verksamheten har de senaste åren givit ett positivt kassaflöde, så också detta år. Med anledning av detta har styrelsen inte funnit skäl till att höja årsavgifterna och de behålls oförändrade för verksamhetsår 2007. Målet att amortera ned lånekrediterna gör att det inte heller är motiverat att sänka avgiften.

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 allmänt stigande omvärldeskostnaderna – främst el och värme – höjdes med 3 %.

Med anledning av det förhållandevis goda resultatet och en som det kan bedömas en god finansiell bas – finns för närvarande inga skäl att höja avgiften för 2008.

Skönhetsrådet och andra arbetsgruppers arbete

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

Under 2007 har ingen särskilt arbetsgrupp tillsatts eller arbetat aktivt.

Det är avsikten att det inom föreningen skall ett Skönhetsråd finnas 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 överstämmer skall kontinuerligt bibehållas och väl avvägas i anpassningen till nutidens krav och tankar. Skönhetsrådet ligger för närvarande i tröskel och har därför under 2007 inte utfört något arbete eller framlagt några idéer inom sin verksamhet.

Under slutet av 2007 har dock inom styrelsen tillsatts en inventeringsgrupp som har som uppgift att dokumentera och göra en förteckning av de skilda lägenheternas status och standarder.

Nyhetsinformation

Under 2007 har föreningens fått en egen hemsida – www.brfmarkisen.se.

Övrig förvaltning och fastighetsskötsel

Föreningen har under 2007 haft serviceavtal med Stockholms Fastighetsägarförening.

Trappstädning har under år 2007 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 2009-09-30

Under 2007 har ägaren till den mindre av restauranglokalerna (Lemonatic) i huvudsak på egen bekostnad totalrenoverat denna.

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

Föreningens medlemmar

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

Per den 31 december 2007 bestod föreningen av medlemmar enligt separat förteckning.

Stockholm den 12 maj 2008

Styrelsen för BRF Markisen

Fredrik Rute Anders Jansson Mats Thelander
ENRIK STRÖMBERG ANNIKA DAHL

RESULTATRÄKNING

	tilläggs- upplysningar	2007-01-01 2007-12-31	2006-01-01 2006-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		974 163	974 160
Hysesintäkter, bostäder		13 518	20 040
Hysesintäkter, lokaler		513 000	469 525
Intäkter Kabel TV		43 056	42 276
Övriga intäkter	1	30 325	31 577
Föreningens omsättning		1 574 062	1 537 578
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-188 133	-19 813
Driftskostnader	3	-543 828	-562 521
Fastighetsskatt	4	-137 050	-209 470
Administrativa kostnader	5	-44 783	-42 992
Personalkostnader	6	-24 197	-25 456
Summa föreningens kostnader		-937 991	-860 252
Avskrivningar		-299 169	-272 299
Resultat före finansiella kostnader		336 902	405 027
Finansiella kostnader			
Ränteintäkter		1 061	1 311
Ränteintäkter skattekonto		3 168	
Räntekostnader		-316 939	-256 906
Ränta skattekonto		-1 839	-278
Övriga finansiella kostnader			-1 670
Summa finansiella kostnader		-314 549	-257 543
Avsättning yttre reparationsfond		-79 635	-34 500
ÅRETS RESULTAT		-57 282	112 984

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	tilläggs- upplysningar	2007-12-31	2006-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader		25 873 051	26 007 108
Balkonger		1 052 172	1 091 078
Fastighetsförbättring tak		694 458	722 058
Fastighetsförbättring trapphus		133 893	160 671
Fastighetsförbättring innergård		389 375	404 950
Fönsterförbättringar		315 298	332 814
Lägenhetsförbättring (lgh 1)		242 666	0
Kabel-TV		26 600	33 250
Maskiner o inventarier		0	6 500
Summa materiella anläggnings tillgångar		28 727 513	28 758 429
Balkongarbeten under utredning		0	3 687
Omsättningstillgångar			
Fordringar årsavgifter/kabel-TV		0	5 952
Skattekonto		245 428	215 657
Kortfristiga fordringar		80 000	7 568
Interimsfordringar		16 350	17 149
Summa omsättningstillgångar		341 778	246 326
Likvida medel			
Kassa och bank	8	570 303	959 418
Summa likvida medel		570 303	959 418
Summa omsättningstillgångar		912 081	1 205 744
SUMMA TILLGÅNGAR		29 639 594	29 967 860

BALANSRÄKNING

EGET KAPITAL OCH SKULDER

	2007-12-31	2006-12-31
Eget Kapital		
Inbetalda insatser	19 935 652	19 935 652
Balanserad vinst/förlust	-505 815	-618 800
Årets resultat	-57 282	112 984
Yttre reparationsfond	303 312	223 677
Dispositionsfond	10 000	10 000
Summa eget kapital	19 685 867	19 663 513
Avsättningar		
Fastighetsskatt	9 442 403	516 911
Summa avsättningar	442 403	516 911
Långfristiga skulder		
Depositionsavgifter	51 000	51 000
Fastighetslån	10 8 091 587	8 339 768
Insatser balkonger	1 118 192	1 119 567
Summa långfristiga skulder	9 260 779	9 510 335
Kortfristiga skulder		
Leverantörsskulder	66 808	139 428
Övriga kortfristiga skulder	90 749	6 000
Förutbetalda hyror o avgifter	57 539	90 305
Övriga interimsskulder	35 449	41 368
Summa kortfristiga skulder	250 545	277 101
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER	29 639 594	29 967 860

Tilläggsupplysningar 2007 - Brf Markisen

	2007	2006
1 Övriga intäkter		
Utdelning från Brandkontoret	29 325	23 000
Städdag	1 000	2 000
Rest Ellora vattenförbrukning	0	6 623
Hyresdifferenser	0	-46
	30 325	31 577
2 Reparation o underhåll	2007	2006
Kostnader lokaler	72 693	5 487
Kostnader lägenheter	0	10 312
Kostnader gemensamma utrymmen	115 440	4 014
	188 133	19 813
3 Driftkostnader	2007	206
Fastighetsskötsel	23 310	25 487
Städ	39 000	23 850
Renhållning	27 698	29 833
Snöskottning	0	41 048
Hisservice	17 154	17 007
El	19 308	26 738
Fjärrvärme	283 729	290 707
Vatten	50 926	27 183
Försäkringar	31 448	30 375
Kabel TV	47 066	46 306
Trädgård o utsmyckning	1 002	3 194
Övriga kostnader	3 187	793
	543 828	562 521
4 Skatter	2007	206
Fastighetsskatt	137 050	148 695
Schablonskatt	0	148 512
Skattereduktion ROT avdrag	0	-87 737
	137 050	209 470
5 Administrativa kostnader	2007	2006
Kontorsmatr, porto o bankavg	4 311	1 195
Ekonomisk/administrativ förvaltning	40 472	39 297
Stadsmuseiförvaltningen	0	2 500
	44 783	42 992

Tilläggsupplysningar 2007 - Brf Markisen, forts

6 Personalkostnader	2007	2006
Styrelsearvode	18 625	20 000
Arbetsgivaravgifter	5 572	5 456
	24 197	25 456
7 Avskrivningar	2007	2006
Anskaffningsvärde 1/1	29 952 514	29 605 871
<i>Nyanskaffningar/förbättringar</i>	268 253	346 643
Anskaffningsvärde 31/12	30 220 767	29 952 514
Ackum avskrivningar 1/1	-1 194 085	-921 786
Avskrivningar	-299 169	-272 299
Ackum avskrivningar 31/12	-1 493 254	-1 194 085
Resvärde 31/12	28 727 513	28 758 429
8 Likvida medel	2007	2006
Kassa	2 023	1 136
Plusgiro	357 737	552 430
Checkräkningskonto	154 769	350 126
Övriga bankkonton	55 774	55 726
Summa likvida medel	570 303	959 418
9 Fastighetsskatt	2 007	2 006
Avsättning 2006	305 353	305 353
Avsättning 2007	137 050	0
Summa avsättning fastighetsskatt	442 403	305 353
10 Fastighetslån	2 007	2 006
Lån 63475	2 812 084	2 833 334
Lån 603475	2 633 334	2 833 333
Lån 939094	2 646 169	2 673 101
Summa lån	8 091 587	8 339 768
Taxeringsvärde	26 545 000	
varav bostäder/tomt	21 400 000	
varav lokaler	5 145 000	

Avskrivningar Brf Markisen

Anläggningstillgångar per 2007-12-31

Byggnader

134057/år

Anskaffningsvärde	26 811 450
Ackum avskrivningar	<u>-938 399</u>
Restvärde	25 873 051

Tak 2003

Avskrivningstid 30år

25371/år

Anskaffningsvärde	761 125
Ackum avskrivningar	<u>-126 855</u>
Restvärde	634 270

Förbättringar Tak snöskydd 2005

Avskrivningstid 30år

2229/år

Anskaffningsvärde	66 875
Ackum avskrivningar	<u>-6 687</u>
Restvärde	60 188

Trapphus/entré 2003

Avskrivningstid 10år

26778/år

Anskaffningsvärde	267 783
Ackum avskrivningar	<u>-133 890</u>
Restvärde	133 893

Innergård 2003

Avskrivningstid 30år

15575/år

Anskaffningsvärde	467 250
Ackum avskrivningar	<u>-77 875</u>
Restvärde	389 375

Balkonger 2005

Avskrivningstid 30 år fr o m 2006

37623/år

Anskaffningsvärde	1 127 326
Ackum avskrivningar	<u>-75 154</u>
Restvärde	1 052 172

Anläggningstillgångar per 2007-12-31, forts.

Fönsterrenovering 2006

Avskrivningstid 20 år

17516/år

Anskaffningsvärde 350 330

Ackum avskrivningar -35 032

Restvärde 315 298

Lägenhetsrenovering, lgh 1 2007

Avskrivningstid 10 år

26962/år

Anskaffningsvärde 269 628

Ackum avskrivningar -26 962

Restvärde 242 666

Kabel TV 2002

Avskrivningstid 10år

6650/år

Anskaffningsvärde 66 500

Ackum avskrivningar -39 900

Restvärde 26 600

Tvättmaskin 2003

Avskrivningstid 5år

6500/år

Anskaffningsvärde 32 500

Ackum avskrivningar -32 500

Restvärde 0

Avskrivningar Brf Markisen, forts Anläggningstillgångar per 2007-12-31

Anskaffningsvärde 1/1 2007	29 952 514
Nyanskaffning/förbättringar 2007	
Lägenhetsrenovering	269 628
Restaurantrenovering	151 318
Anskaffningsvärde 31/12 2007	30 220 767

Akkumulerad avskrivning 1/1 2007	-1 194 085
Avskrivningar 2007	-299 169
Akkumu avskrivning 31/12 2007	-1 493 254
Restvärde 31/12 2007	28 727 513
