

ÅRSREDOVISNING

Brf. Markisen
Org nr 716419-7191

2008-01-01 – 2008-12-31

Års- och förvaltningsberättelse för 2008

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markisen får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under år 2008.

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)
Jan Larsson, Ledamot (vald på 2 år; 1:a året)
Anders Jonsson, Ledamot (vald på 2 år, 2:a året)
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 kabel-tv-nät för vilket under 2008 har tagits ut en obligatorisk avgift av 129 kronor per lägenhet.

Fastigheten är fullförsäkrad genom Trygg Hansa.

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 / Relincing av va-stammar	år 2007

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.

FÖRENINGSPRÅG

Möten under året

Styrelsen har under året haft 10 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 16 maj 2008.

Nya medlemmar

Inträde lägenhet 3	Jonsson – Utträde Truedsson
Inträde lägenhet 4	Sahlin och Rönnbäck – Utträde Sahl och Norevik
Inträde lägenhet 15	Pellbäck-Erstam – Utträde Weywadt
Inträde lägenhet 21	Korsberg – Utträde L Karlsson
Inträde lägenhet 25	M Karlsson – Utträde Temiz och Nilbratt

REDOVISNING AV FÖRENINGENS STATUS, EKONOMI OCH VERKSAMHET UNDER ÅR 2008

Förbättrings- renoverings- och underhållsarbeten 2008

- Ny kylanläggning i soprum

Planerade arbeten i fastigheten under 2009

- ❖ Renovering av golv i övergången mellan gat- och gårdshus på plan 5

Ekonomisk ställning och resultatförvaltning

Ekonomisk förvaltning

Den kamerala förvaltningen sköttes under 2008 av Haglöws Redovisning i Uppsala.

Årets resultat och bakgrunden till det

Årets resultat utvisar ett relativt stort överskott. Förklaringen till det goda resultatet står att finna i främst två orsaker: 1) minskning i skattebelastning för bostadsrättsföreningar vilken genomfördes 2007 och 2) frånvaron av - förutom installation av en ny kylanläggning i soprummet - investeringar eller reparationer inom fastigheten.

Under 2008 steg bankernas utlåningsräntor i förhållande till den nivå de hade under 2007. Det fick genomslag på den tredjedel av föreningens banklån som hade löpande ränta och till viss del på den av lånen som hade bunden ränta och som enligt lånevillkoren skulle omsättas i ny bindning den 31 mars 2008.

De löpande kostnaderna, dvs föreningens driftskostnader, sjönk med 24 % från 2007, avskrivningarna var i stort sett oförändrade medan räntekostnader under angivna förhållanden steg med 22 %. Anmärkas skall att kostnaden för fjärrvärme, vilket utgör föreningens största enskilda driftskostnad minskade något.

Det har under det gångna året varit styrelsens ambition att fortsätta den 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. I enlighet med den målbilden har också föreningen i slutet av 2008 gjort en extra amortering av de befintliga banklånen med 300 000 kronor.

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 kan skönjas några kostnadsmässigt större och nödvändiga reparationer. Inte desto mindre kan förutsättas att sådan oförutsett och kontinuerligt kommer att uppkomma.

I sammanhanget skall nämnas att fastighetens vind alltjämnt är oupprustad och oexploaterad vilket i sig totalt sett skall uppfattas som en tillgång och latent inkomstkälla för föreningen. Å andra sidan finns behov 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 2009.

Skönhetsrådet och andra arbetsgruppers arbete

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

Under 2008 har ingen särskilt arbetsgrupp tillsatts eller arbetat aktivt.

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 saamt väl avvägas i anpassningen till nutidens krav och tankar. Skönhetsrådet ligger f n i träda.

Under slutet av 2007 har dock inom styrelsen tillsattes en inventeringsgrupp som har som uppgift att dokumentera och göra en förteckning av de skilda lägenheternas status och standarder. Dokumentationen pågår och beräknas vara färdigsammanställd under hösten 2009.

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

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

Övrig förvaltning och fastighetsskötsel

Det serviceavtal som föreningen haft med Stockholms Fastighetsägarförening upphörde per den sista juni 2008. Föreningen handhar den sedan juli 2008 på försök den i egen regi

Trappstädning har under år 2008 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 år 2007 höjdes lägenhetshyran till 3 000 kr per månad.

Föreningens medlemmar

Fem lägenheter har bytt innehavare under året (1 trea i gathuset samt 2 tvåor i bottenplanet och 1 etta samt 1 tvåa i gårdshuset). Omsättningen av medlemmar har under året varit normal jämfört med tidigare år.

Per den 31 december 2008 bestod föreningen av medlemmar enligt separat förteckning.

Stockholm den 6 maj 2009

Styrelsen för BRF Markisen

RESULTATRÄKNING	tilläggs- upplysningar	2008-01-01 2008-12-31	2007-01-01 2007-12-31
Föreningens intäkter			
Årsavgifter bostäder		974 152	974 163
Hysesintäkter, bostäder		36 000	13 518
Hysesintäkter, lokaler		534 240	513 000
Intäkter Kabel TV		43 056	43 056
Övriga intäkter	1	27 600	30 325
Föreningens omsättning		1 615 048	1 574 062
Föreningens kostnader			
Reparation och underhåll	2	-33 900	-188 133
Driftskostnader	3	-522 022	-543 828
Fastighetsskatt	4	-83 850	-137 050
Administrativa kostnader	5	-50 572	-44 783
Personalkostnader	6	-25 187	-24 197
Summa föreningens kostnader		-715 531	-937 991
Avskrivningar	7	-302 106	-299 169
Resultat före finansiella kostnader		597 411	336 902
Finansiella kostnader			
Ränteintäkter		4 347	1 061
Ränteintäkter skattekonto		3 620	3 168
Räntekostnader		-383 267	-316 939
Ränta skattekonto		-6 702	-1 839
Övriga finansiella kostnader		-1 650	0
Summa finansiella kostnader		-383 652	-314 549
Avsättning yttre reparationsfond		-98 835	-79 635
ÅRETS RESULTAT		114 924	-57 282

BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	tilläggs- upplysningar	2008-12-31	2007-12-31
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader		25 738 994	25 873 051
Balkonger		1 014 549	1 052 172
Fastighetsförbättring tak		666 858	694 458
Fastighetsförbättring trapphus		107 115	133 893
Fastighetsförbättring innergård		373 800	389 375
Fönsterförbättringar		297 782	315 298
Lägenhetsförbättring (lgh 1)		152 032	242 666
Stamreovering		123 875	0
Kylanläggning, soprum		46 000	0
Kabel-TV		19 950	26 600
Summa materiella anläggnings tillgångar		28 540 955	28 727 513
Omsättningstillgångar			
Kundfordringar		5 453	0
Fordringar årsavgifter/kabel-TV		8 819	0
Skattekonto		179 152	245 428
Kortfristiga fordringar		80 000	80 000
Interimsfordringar		36 538	16 350
Summa omsättningstillgångar		309 962	341 778
Likvida medel			
Kassa och bank	8	401 484	570 303
Summa likvida medel		401 484	570 303
Summa omsättningstillgångar		711 446	912 081
SUMMA TILLGÅNGAR		29 252 401	29 639 594

BALANSRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
	tilläggs- upplysningar		
Eget Kapital			
Inbetalda insatser		19 935 652	19 935 652
Balanserad vinst/förlust		-563 097	-505 815
Årets resultat		114 924	-57 282
Yttre reparationsfond		402 147	303 312
Dispositionsfond		10 000	10 000
Summa eget kapital		19 899 626	19 685 867
Avsättningar			
Fastighetsskatt	9	220 900	442 403
Summa avsättningar		220 900	442 403
Långfristiga skulder			
Depositionsavgifter		51 000	51 000
Fastighetslån	10	7 786 725	8 091 587
Insatser balkonger		1 118 192	1 118 192
Summa långfristiga skulder		8 955 917	9 260 779
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		33 780	66 808
Övriga kortfristiga skulder		13 987	90 749
Förutbetalda hyror o avgifter		91 866	57 539
Övriga interimsskulder		36 325	35 449
Summa kortfristiga skulder		175 958	250 545
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		29 252 401	29 639 594

Tilläggsupplysningar 2008 - Brf Markisen

	2008	2007
1 Övriga intäkter		
Utdelning från Brandkontoret	27 600	29 325
Städdag	0	1 000
	27 600	30 325
2 Reparation o underhåll		
Kostnader lokaler	0	72 693
Övriga reparationer	12 141	0
Kostnader gemensamma utrymmen	21 759	115 440
	33 900	188 133
3 Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	9 184	23 310
Städ	39 096	39 000
Renhållning	34 991	27 698
Hisservice	11 854	17 154
El	29 405	19 308
Fjärrvärme	276 113	283 729
Vatten	39 566	50 926
Försäkringar	34 767	31 448
Kabel TV	47 046	47 066
Trädgård o utsmyckning	0	1 002
Övriga kostnader	0	3 187
	522 022	543 828
4 Skatter		
Fastighetsskatt	-83 850	137 050
	-83 850	137 050
5 Administrativa kostnader		
Kontorsmatr, porto o bankavg	64	1 737
Ekonomisk/administrativ förvaltning	40 439	40 472
Advokatkostnader	5 128	0
Övriga kostnader	4 941	2 575
	50 572	44 784
6 Personalkostnader		
Styrelsearvode	20 000	18 625
Arbetsgivaravgifter	5 187	5 572
	25 187	24 197

Tilläggsupplysningar 2008 - Brf Markisen, forts

7 Avskrivningar	2008	2007
Anskaffningsvärde 1/1	30 220 767	29 952 514
Nyanskaffningar/förbättringar	195 138	268 253
Just av ankvärde lgh 1	-79 590	
Anskaffningsvärde 31/12	30 336 315	30 220 767
Ackum avskrivningar 1/1	-1 493 254	-1 194 085
Avskrivningar	-302 106	-299 169
Ackum avskrivningar 31/12	-1 795 360	-1 493 254
Resvärde 31/12	28 540 955	28 727 513
8 Likvida medel	2008	2007
Kassa	1 622	2 023
Plusgiro	303 425	357 737
Checkräkningskonto	45 051	154 769
Övriga bankkonton	51 386	55 774
Summa likvida medel	401 484	570 303
9 Fastighetsskatt	2 008	2007
Avsättning 2006	0	305 353
Avsättning 2007	137 050	137 050
Avsättning 2008	83 850	0
Summa avsättning fastighetsskatt	220 900	442 403
10 Fastighetslån	2 008	2007
Lån 63475	0	2 812 084
Lån 603475	2 383 334	2 633 334
Lån 939094	0	2 646 169
Lån 31547	2 783 752	0
Lån 117315	2 619 639	0
Summa lån	7 786 725	8 091 587
Taxeringsvärde	32 945 000	26 545 000
varav bostäder/tomt	8 100 000	21 400 000
varav lokaler	5 145 000	5 145 000