

**ÅRSREDOVISNING**  
med  
**FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE**

**Brf. Markisen**  
Org nr 716419-7191

2009-01-01 – 2009-12-31

## Års- och förvaltningsberättelse för 2009

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Markisen får härmed avge förvaltningsberättelse över föreningens verksamhet under år 2009.

### 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, 2:a året)

Mathias Göthe, Ekonomi/Ledamot (vald på 2 år, 2:a året)

Jan Larsson, Ledamot (vald på 2 år; 2:a året, utträtt i nov 2009)

Ika Johannesson, Ledamot (vald på 2 år, 1: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 kabeltnät för vilket under 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	påbörjat år 2009

*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.

## FÖRENINGSFRÅGOR

### Möten under året

Styrelsen har under året haft 9 stycken protokollförda sammanträden. Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2009.

### Nya medlemmar

Inträde lägenhet 8 Karl-Henrik Salzmänn – Utträde Larsson

Inträde lägenhet 23 Tony Boson – Utträde Aurell

## REDOVISNING AV FÖRENINGENS STATUS, EKONOMI OCH VERKSAMHET UNDER ÅR 2009

### Förbättrings- renoverings- och underhållsarbeten 2008

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

### Planerade arbeten i fastigheten under 2009

- ❖ Planer på installation av bredbandsuppkoppling till datanät med fiberoptik har sjuösatts. I skrivande stund har offerter tagits in men inga beslut att anta några av dem har träffats.
- ❖ 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 2009 av Haglöws Redovisning i Uppsala.

*Årets resultat och bakgrunden till det*

År 2009 innebar ytterligare ett år med överskott. Rörelseresultatet visade ett plus på drygt 38 000 kronor. Det kan dock påstås att resultatet i själva verket var något bättre än siffrorna säger. Under 2009 upptäcktes en gammal vattenskada i personalutrymmena i Restaurang Elloras lokaler. Skadan härrörde från ett sedan länge läckande vattenburet element. I samband med saneringsarbetet av skadan framkom ytterligare en fuktskada i restaurangens diskrum. Kostnaden för reparationerna - 152 641 kronor - har i sin helhet kostnadsförts och belastat föreningens resultat utan avskrivning. I övrigt har föreningens driftkostnaderna för året i jämförelse med föregående år ökat med 12,5 %. Om kostnaden för värme och el - föreningens enskilt största kostnadspost - exkluderas är kostnadsökningen dock bara 8,7 %. Räntekostnaderna sjönk med 36,5 % - delvis beroende på bankernas sjunkande utlåningsräntor och i någon mån på föreningens minskade belåningsgrad. Extraamortering av banklån har gjorts med 250 000 kronor under 2009. Föreningens sammantagna banklån uppgick per årsskiftet 2009/2010 till knappt 7,5 miljoner kronor. Avsättning till reparationsfond har skett enligt plan och med samma belopp som tidigare år. Ingen del av tidigare års fondavsättning har ianspråktagits. Observeras skall att utdelning från brandkontoret med 18 400 kronor rätteligen skulle ha gottskrivits resultatet år 2008 men då utbetalningen erhållits först 2009 har det inte kunnat göras utan kommit årets resultat tillgodo. Sammanfattningsvis skall därför sägas att driften av föreningens löpande verksamhet - rensad från avsättningar och vattenskador kontra periodiseringar - 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 kostnadsmässigt större och nödvändiga reparationer. Inte desto mindre kan förutsättas - så som vi sett under 2009 med vattenskadan i Restaurang Ellora i åtanke - att sådan oförutsett och kontinuerligt kommer att uppkomma. Det är ändå på sin plats att erinra om den stränga och problematiska vinter som vi just lagt bakom oss inneburit en belastning på kostnadssidan och som kommer att avspegla sig i ökade kostnader på el- och värmekontona samt för snöröjning och takunderhåll.

Det skall i sammanhanget i likhet med tidigare års årsberättelser 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 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 2009.

#### **Arbete inom tillsatta arbetsgrupper**

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

Under 2008 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 2010..

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](http://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 handhar den sedan juli 2008 på försök den i egen regi

Trappstädning har under år 2009 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

Under 2007 har den dåvarande innehavaren 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

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

Per den 31 december 2009 bestod föreningen av medlemmar enligt separat förteckning.

Stockholm den 6 maj 2010

Styrelsen för BRF Markisen



<b>RESULTATRÄKNING</b>		<b>2009-01-01</b>	<b>2008-01-01</b>
	tillägg- upplösningar	<b>2009-12-31</b>	<b>2008-12-31</b>
<b>Föreningens intäkter</b>			
Årsavgifter bostäder		974 194	974 152
Hysesintäkter, bostäder		36 000	36 000
Hysesintäkter, lokaler		552 560	534 240
Intäkter Kabel TV		43 056	43 056
Övriga intäkter	1	47 150	27 600
<b>Föreningens omsättning</b>		<b>1 652 960</b>	<b>1 615 048</b>
<b>Föreningens kostnader</b>			
Reparation och underhåll	2	-202 657	-33 900
Driftkostnader	3	-586 798	-522 022
Fastighetsskatt	4	-84 994	-83 850
Administrativa kostnader	5	-48 463	-50 572
Styrelsearvode	6	-27 540	-25 187
<b>Summa föreningens kostnader</b>		<b>-950 452</b>	<b>-715 531</b>
Avskrivningar	7	-318 640	-302 106
<b>Resultat före finansiella kostnader</b>		<b>383 868</b>	<b>597 411</b>
<b>Finansiella kostnader</b>			
Ränteintäkter		183	4 347
Ränteintäkter skattekonto		0	3 620
Räntekostnader		-242 975	-383 267
Ränta skattekonto		-1 787	-6 702
Övriga finansiella kostnader		-1 700	-1 650
<b>Summa finansiella kostnader</b>		<b>-246 279</b>	<b>-383 652</b>
Avsättning yttre reparationsfond		-98 835	-98 835
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>38 754</b>	<b>114 924</b>

## BALANSRÄKNING

TILLGÅNGAR	tillägs- upplysningar	2009-12-31	2008-12-31
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>	7		
Byggnader		25 604 937	25 738 994
Balkonger		976 926	1 014 549
Fastighetsförbättring tak		639 258	666 858
Fastighetsförbättring trapphus		80 337	107 115
Fastighetsförbättring innergård		358 225	373 800
Fönsterförbättringar		280 266	297 782
Lägenhetsförbättring (tgh 1)		133 029	152 032
Stamreovering		110 112	123 875
Kylanläggning, soprum		34 500	46 000
Kabel-TV		13 300	19 950
Inventarier		34 300	0
<b>Summa materiella anläggnings tillgångar</b>		<b>28 265 190</b>	<b>28 540 955</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
Kundfordringar		0	5 453
Fordringar årsavgifter/kabel-TV		6 418	8 819
Skattekonto		91 465	179 152
Kortfristiga fordringar		0	80 000
Interimsfordringar		142 843	36 538
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>240 726</b>	<b>309 962</b>
<b>Likvida medel</b>			
Kassa och bank	8	712 446	401 484
<b>Summa likvida medel</b>		<b>712 446</b>	<b>401 484</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>953 172</b>	<b>711 446</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>29 218 362</b>	<b>29 252 401</b>



## BALANSRÄKNING

		2009-12-31	2008-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
	tilläggs- upplysningar		
<b>Eget Kapital</b>			
Inbetalda insatser		19 935 652	19 935 652
Balanserad vinst/förlust		-448 173	-563 097
Årets resultat		38 754	114 924
Yttre reparationsfond		500 982	402 147
Dispositionsfond		10 000	10 000
<b>Summa eget kapital</b>		<b>20 037 215</b>	<b>19 899 626</b>
<b>Avsättningar</b>			
Fastighetskatt	9	84 994	220 900
<b>Summa avsättningar</b>		<b>84 994</b>	<b>220 900</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Depositionsavgifter		65 000	51 000
Fastighetslån	10	7 482 420	7 786 725
Insatser balkonger		1 118 192	1 118 192
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 665 612</b>	<b>8 955 917</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		272 673	33 780
Övriga kortfristiga skulder		15 131	13 987
Förutbetalda hyror o avgifter		91 044	91 866
Övriga interimsskulder		51 693	36 325
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>430 541</b>	<b>175 958</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>29 218 362</b>	<b>29 252 401</b>

## DAGORDNING

**Styrelsemöte BRF Markisen 2010-12-11 /Nr 11-1/**

**Plats: Ellora – 19.00**

### *I. Beslutsfrågor*

- I.1. Beslut om Bredband/FR
- I.2. Beslut om godkännande av nya hyresgäster i "Thairestaurangen"/MI
- I.3. Uppsägning av hyresavtal med Ellora för hyreshöjning/MI
- I.4. Nya pantsättningar/HB

### *II. Avstämning av åtgärds- o underhållspunkter*

- II.1. Element till Ellora
- II.2. Tvättstugan
  - a. Stopp i avlopp
  - b. Trasig mangel
  - c. Torktumlarludd
- II.3. Trapphus
  - a. Bråte i trappan
  - b. Obytta glödlampor
  - c. Polering av golv
- II.4. Skottning och sopning vid entré samt på gård

### *III. Avrapporteringar/Uppdateringar – nya ärenden*

- III.1. Ekonomisk rapport per sista november./MG
- III.2. Kylning av soprum/MG
- III.3. Uppföljning av OVK-protokollet/MG
- III.4. Råttor i huset
- III.5. Byte av lås/justering av losomfattning/MG-LJ
- III.6. Övriga frågor  
*- gamla surdeg*
- III.7. Plan för kommande projekt inom fastigheten/Alla
- III.8. Uppdatering av hyresavtalen med lokalhyresgästerna/MI/HB
- III.9. Namnskyltstavla i entrén/MR
- III.10. Gårdens kondition – tätning - provtagning/MG
- III.11. Gröschel
- III.12. Haglöv
- III.13. Hiss