



BRF ADLERN MINDRE

Brf Adlern Mindre 32
Org. Nr 769608-1053

Årsredovisning

Styrelsen för Brf Adlern Mindre 32 i Stockholm (Org.nr 769608-1053) avger härmed årsredovisning för räkenskapsåret 2009-01-01 – 2009-12-31.

Förvaltningsberättelse 2009

Föreningens verksamhet

Fastigheter

Föreningen övertog genom köp fastigheten Adlern Mindre 32, Norrtullsgatan 9, 11 och 13, i Stockholm den 1 februari 2007. Fastigheten i vilken man upplåter lägenheter och lokaler byggdes år 1937.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Sveland försäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, maskinförsäkring, avtal med Anticimex mm.

Lägenheter och lokaler

Föreningen har 76 medlemslägenheter och 6 hyreslägenheter. Bland medlemslägenheterna ingår sex lägenheter som tillkom under 2009. Lokalerna på 1 tr i uppgång 9 (fd Grekiska ambassaden och fd Odenplans sjukgymnastik), byggdes om till fyra lägenheter. Lokalerna på 1 tr i uppgång 11 (fd Vermendo) har föreningen disponerat om till två bostadslägenheter. De nyproducerade lägenheterna bjöds ut till försäljning under våren 2009. Föreningen har under året/delar av året upplåtit 15 lokaler med hyresrätt och disponerat 37 garageplatser.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Typ	Total yta	Fördelning lokaler
82	lägenheter	4 784 kvm	
15	lokaler	2 556 kvm	5 kontor, 6 butiker, 2 restauranger, 2 lager och 37 garageplatser (inkluderat i lokalytan)

Taxeringsvärdet är 109 miljoner kr, varav byggnadsvärdet är 52,6 miljoner kr. Värdet är fördelat enligt följande:

	kr totalt (bostäder och lokaler)	kr Bostad	kr Lokal
Mark	56 400 000	40 000 000	16 400 000
Byggnad	52 600 000	32 000 000	20 600 000
Summa	109 000 000	72 000 000	37 000 000

Föreningshistorik

Vid en extra föreningsstämma 2006-12-11 togs beslut att överta fastigheten Stockholm Adlern Mindre 32. En styrelse valdes, stadgar och en ekonomisk plan fastställdes. Vid detta möte deltog 63 närvarande medlemmar/hyresgäster. Föreningen övertog fastigheten 2007-02-01 från Pressens Pensionskassa. Köpeskillingen var 168 578 775 kr.

Under 2008-09 har byte av elstammar och vatten- avloppsstammar skett. Kostnaden blev totalt 22 189 835 kr.

Skattemässig status

För att en bostadsrättsförening ska anses som äkta och därmed schablontaxeras krävs att minst 60 procent av fastighetens taxeringsvärde belöper på till medlemmarna upplåtna bostadslägenheter. För Brf Adlern Mindre 32 överstiger andelen lokaler och garageplatser 40 procent och därför betraktas föreningen som oäkta. Detta medför bland annat att varje bostadsrättsinnehavare årligen måste deklarerera sin bostadsrätt.

Styrelsen

Invald vid föreningsstämman	Roll	Kommentar
2009-05-28		
Lars Lundberg Esbjörn Wahlberg Victor Persson	ordförande vice ordförande tf kassör	
Tomas Gustafson	teknisk förvaltare	
Gunilla Lindahl	sekreterare	
Alexander Forsberg	kassör	ej deltagit i styrelsearbetet
Mikael Stjernfelt	teknisk förvaltare	slutade 2009-12-12 efter avflyttning
Barbro Andersson	suppleant	
Caroline Jones	suppleant	

Styrelsen har under verksamhetsåret 2009-01-01 – 2009-12 31 hållit 10 protokollförda sammanträden.

Av styrelseledamöterna valdes Tomas Gustafson, Gunilla Lindahl, Alexander Forsberg, Barbro Andersson (suppleant) och Mikael Stjernfelt (suppleant) för två år vid föreningsstämman 2008-05-15. Styrelseledamöterna Lars Lundberg, Esbjörn Wahlberg, Victor Persson, Caroline Jones valdes för två år vid föreningsstämman 2009-05-28

Revisorer

Föreningens internrevisor har varit Linnea Bonér, vald vid föreningsstämman 2009-05-28. Lena Strömbäck, BoRevision AB har anlåtats som extern revisor.

Valberedning

Till valberedare utsågs Per Söderberg (sammankallande), Kerstin Jörnunger och Nils Bergman vid föreningsstämman 2009-05-28.

Förvaltning

Den ekonomiska och administrativa förvaltningen har under året skötts av HSB Stockholm. ESI har anlåtats för fastighetsskötsel och trappstädning.

Väsentliga händelser under året

Föreningen har under verksamhetsåret 2009 haft två arbetsgrupper

Arbetsgrupperna har bestått av en person från styrelsen samt intresserade boende. Grupperna har varit:

- Balkonggrupp, syftet var att undersöka kostnad och intresse för att söka bygglov för nya balkonger mot innergård. Gruppen fortsätter arbetet under 2010
- Fönster, fasad mm. Gruppen har tagit fram ett upphandlingsunderlag för konsultstöd i samband med upphandling av fönsterrenovering samt uppsugning av fasader mot gata och gård.

Ombyggnader och underhåll

Föreningen har under året avslutat ett stambyte, se vidare under punkten Föreningshistorik.

Energifrågor

Styrelsen har färdigställt energideklarationen som påbörjades under 2008. Byte till rörelsestyrd belysning i trapphusen har genomförts. Styrelsen har undersökt elförbrukningen men inte kunnat fastställa något avvikande. Ambitionen är att sänka kostnaderna framöver.

Avgifter och hyror

Vid extra föreningsstämman 2009-09-09 beslutades att månadsavgifterna skulle höjas med 60 procent för att säkerhetsställa ekonomin.

För att öka uthyrningen av garageplatser beslöt styrelsen att sänka hyrorna med 200 kr/mån till 1 200 kr/mån för de boende i fastigheten, samt för utomstående till 1 600 kr/mån + moms.

Föreningen har efter förhandlingar med Hyresgästförening under 2009 kunnat höja hyrorna för hyresgästerna från den 1 mars 2010.

Förväntad framtida utveckling

Under 2009 slutfördes ett mycket efterlängtat stambyte. Förberedelser för ventilation och vattendragningar till vindarna har gjorts. Styrelsen har under året upprättat en underhållsplan. Fastigheten är i stort behov av en fasadrenovering med puts, balkonger samt yttre skick på fönster, balkongdörrar, altaner samt tätning av samtliga gårdar. Då fastigheten utsatts för ett antal inbrott varvid ytterdörrarna förstörts planerar styrelsen att ersätta de gamla med nya under 2010.

Framtiden för Odenplansområdet är mycket positiv och kvadratmeterpriset är trots finanskrisen fortsatt högt.

Styrelsens kommentarer till bokslutet

Det som kan omnämnas som positivt i 2009 års bokslut är att kassaflödet har varit positivt, 617 293 kr. Detta är eftersom föreningen har sålt 8 st lägenheter. Dessa intäkter har använts för att betala en del av stambytet samt att betala av på lån som föreningen hade.

Det finns flera anledningar till det negativa resultatet för 2009. Följande punkter belyser vad som har påverkat föreningens ekonomiska resultat:

1. Mycket av det negativa resultatet kan kopplas till stambytet som inte bara har inneburit högre förvaltningskostnader utan även intäktsbortfall då kompensation har lämnats för att lokalhyresgästerna inte kunnat bruka sina lokaler.
2. Till intäktsbortfallet kan nämnas att fd CA:s lokaler har varit outhyrda sedan den 2008-10-01. Detta är föreningens största lokal.
3. 14 st garageplatser var outhyrda då den nya styrelsen tillträdde. Under andra halvan av 2009 var endast 2 outhyrda efter annonsering och fokuserat arbete på att få garageplatserna uthyrda. Vidare har några garageplatser inte kunnat disponeras alls under stambytet, varför föreningen inte fått några intäkter för dessa under denna tid.
4. Ökade underhållskostnader då fastighetens skick inte är optimalt. Till detta kan nämnas att föreningen har haft läckage från innergård ner till lokalhyresgäster, vattenläckage i CA lokaler från värmesystemet, värmecentral som har gått sönder och reparerats, extra städning i garaget efter stambytet, snöskottning av tak, lagning och ommålning av hyresgästlägenheter mm.
5. Fjärrvärmekostnaderna har ökat på grund av den stränga vintern samt att Fortum som har monopol på leveranser av nät och värme i år igen ökat kostnaderna för fjärrvärme.
6. Mäklararvode vid försäljningen av 8 lägenheter. Även om kassan förstärks påverkar det resultaträkningen negativt.
7. Juristkostnader då ett antal av lokalhyresgästerna ställt krav utöver det som erbjöds i hyresreduktion på grund av stambytet. I dagsläget kvarstår dock en tvist med en av lokalhyresgästerna. Styrelsen har under 2009 försökt komma till en förlikning utan resultat.
8. Avskrivningarna för stambytet har kommit in som en ny post i resultaträkningen. Detta är en kostnad som kommer att skrivas av på 70 år och har en negativ effekt på resultaträkningen för 2009.
9. Ränteintäkter har minskat kraftig då föreningen har använt de likvida medel som fanns för att betala för stambytet och även betala av lån.
10. Ökade elkostnader då föreningen har tillhandahållit el till BTH under ombyggnadstiden.

11. Sophanteringen: Extra ordinära kostnader för hämtning av grovsopor och wellpapp trots att förbud råder mot att slänga sådant material bland soporna.

12. Uteblivna hyresintäkter: Under ombyggnaden av tidigare outhyrda lokaler till nya bostadsrätter har föreningen av naturliga skäl tappat hyresintäkter vilket kraftigt bidragit till föreningens underskott. Likvid för försäljning av lägenheterna har tillförts föreningen under 2009.

13. Försenad försäljning av ombyggda lägenheter: Under stambytet har det inte varit möjligt att sälja lägenheterna av förståeliga skäl. Beviljande av bygglov, omräkning av andelstal och annan praktisk hantering har tagit längre tid än beräknat.

Utsikter för föreningens ekonomi 2010

Efter att beslut fattades 2009 om att höja de tidigare låga avgifterna med 60 % så är utsikterna för 2010 betydligt bättre. En anledning till avgiftshöjningen var att lokalhyresintäkterna är betydligt högre än lägenheternas. Då föreningen byggde om 3 av lokalerna till lägenheter minskade intäkterna markant. Anledningen till att man gjorde detta var för att få in kapital till stambytet. Det finns inga planer på att höja eller sänka avgifterna under 2010.

Under slutet av 2009 fanns flera intressenter på föreningens största lokal i trappuppgång 13. Detta efter att ett intensivt arbete har skett med att visa och avtalsförhandla lokalen. Lokalen kommer att hyras ut i kvartal 2, 2010. Detta kommer att hjälpa ekonomin avsevärt.

Hyreshöjningen av de hyresrätterna som finns kvar kommer att påverka resultatet positivt samt att alla garageplatser nu är uthyrda.

I budgeten för 2010 förväntas föreningen göra ett nära nollresultat. Detta är dock förutsatt att inga oförutsedda kostnader uppkommer i samband med de planerade upprustningarna.

Dock bör det nämnas att under 2010 kommer det att göras studier om skicket på innergården och bjälklaget. Eftersom det läcker in i lokalhyresgästernas utrymmen finns det anledning att undersöka dessa och troligtvis kommer renovering av innergård ske 2011.

Förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:	-1 121 665
Balanserat resultat	
Årets resultat	<u>-1 914 039</u>
	-3 035 704
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	-3 035 704

Enligt stadgarna ska 0,3 procent av fastighetens taxeringsvärde avsättas till fond för yttre underhåll. Årets resultat ger dock inte utrymme för sådan avsättning. Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.