



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 2010-01-01 – 2010-12-31.

#### 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 Trygg Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar, maskinförsäkring, avtal med Anticimex mm.

#### Lägenheter och lokaler

Föreningen har 75 medlemslägenheter och 6 hyreslägenheter. Föreningen har under året/delar av året upplåtit 11 lokaler med hyresrätt och disponerat 38 garageplatser.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Typ	Total yta	Fördelning lokaler
81	lägenheter	4 784 kvm	
11	lokaler	2 556 kvm	8 butiker, 2 restauranger, 1 lagerlokal och 38 garageplatser (inkluderat i lokalytan) varav 2 MC-platser.

### Taxeringsvärde

Taxeringsvärdet är 137,2 miljoner kr, varav byggnadsvärdet är 62,2 miljoner kr och marken 75 miljoner kr. Värdet är fördelat enligt följande:

Bostäder 99 000 000 av detta är byggnad 40 000 000 och mark 59 000 000

Lokaler 38 200 000 av detta är byggnad 22 200 000 och mark 16 000 000

### Föreningshistorik

Under 2008-09 har byte av elstammar och vatten- och 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 och inkomster 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 deklarerat sin bostadsrätt.

### Styrelsen

Invald vid föreningsstämman 2010-05-20	Roll	Kommentar
Lars Lundberg	ordförande	Vald 2009 för två år. Omval.
Johan Myrin	vice ordförande	Val för två år 2010.
Johan Perslow	teknisk förvaltare	Vald för två år 2010.
Gunilla Lindahl	sekreterare	Vald för två år 2010.
Victor Persson	kassör	Vald för två år 2009. Omval.
Esbjörn Wahlberg	informationsansvarig	Avgår 2011. Nyval.
Giorgio Vellani	ledamot	Vald för två år. Avgår 2011 p g a flytt. Nyval.
Barbro Andersson	suppleant	Vald för ett år 2010. Nyval.
Linnea Bonér	suppleant	Vald för två år 2010.

Styrelsen har under verksamhetsåret 2010-01-01 – 2010-12 31 hållit 13 protokollförda sammanträden.

Föreningsstämman hölls 2010-05-20. Av styrelseledamöterna valdes Gunilla Lindahl för två år, bland nya styrelseledamöter valdes Giorgio Vellani, Johan Myrin och Johan Perslow för två år. Barbro Andersson (suppleant) omvaldes för ett år och Linnea Bonér (suppleant) för två år. Styrelseledamöterna Lars Lundberg, Esbjörn Wahlberg och Victor Persson valdes för två år. Vid föreningsstämman togs beslut om att de bostadsrättshavare som vill få bygga balkonger. En extra föreningsstämma hölls 2011-06-16 där beslutet om byggande av balkonger togs en andra gång.

## Revisorer

Föreningens internrevisor har varit Lena Edlund, vald vid föreningsstämman 2010-05-20. Lena Strömbäck, BoRevision AB har anlitats som extern revisor.

## Valberedning

Till valberedare utsågs Nils Bergman (sammankallande) och Per Söderberg vid föreningsstämman 2010-05-20.

## Förvaltning

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

## Väsentliga händelser under året

### Föreningen har sålt råvindarna

Köpare var Kristoffer Lundberg Gruppen (KLG).

### Föreningen har under verksamhetsåret 2010 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.
- Fönster, fasad mm. Gruppen har tagit fram ett upphandlingsunderlag för konsultstöd i samband med upphandling av fönsterrenovering samt uppsättning av fasader mot gata och gård.

### Ombyggnader och underhåll

#### Entrédörrar och inpasseringssystem

Entrédörrarna byttes ut i slutet av augusti och då installerade även ett nytt beröringsfritt inpasseringssystem. När ombyggnationerna i huset är klara kommer koden att tas bort och endast tagg och porttelefon kommer att fungera som inpassering i huset.

#### Kylaggregat i restaurangerna soprum

Nytt kylaggregat installerade i november för att minska lukten från soprummet på Norrtullsgatan 9. Andra åtgärder såsom dörrbyte är på gång.

#### Vindsbyggnation

Avtalet med KLG skrev i början av sommaren, förrådsflytten genomfördes och samtliga boende fick ett förråd i källaren eller garaget.

#### Mistral

Ytterdelen av fönstren har bytts. Nya båggar med tjockare glas och bättre isolering är nu på plats. Detta är ett led i att sänka vår energiförbrukning i huset och även en del av det nödvändiga underhållet

## 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

Avgifterna för de boende i föreningen kommer att vara oförändrade under 2011/12 då balans i ekonomin kommer att råda efter alla investeringar i fastigheten. Lokalhyresgästernas avgifter kommer att bli föremål för förhandlingar under 2011.

## Förväntad framtida utveckling

Fastigheten är i stort behov av en fasadrenovering med puts, balkonger samt tätning av samtliga gårdar. Hissarna behöver ses över. Dessa arbeten kommer att ske under 2011.

## Styrelsens kommentarer till bokslutet

2010 har varit ett positivt år för föreningen. Avvikelser mot budget listas nedan:

1. Efter att ha höjt avgiften för de boende 2009 i kombination med att vi har fått in nya lokalhyresgäster (Crossfit) i vår största lokal under 2010 har föreningen fått en väsentligt bättre intäktssituation.
2. Under året som har gått har föreningen arbetat hårt med att minska de kostnader som vi tidigare har haft för underhåll. Detta dels igenom att arbeta med att lösa inte bara symtomen utan även investera i åtgärder som löser själva grundproblemet.
4. Räntekostnaderna för föreningens lån har minskat eftersom räntan under 2010 var lägre än beräknat.
5. Avgifter för våra bostadshyresgäster har reviderats för första gången på flera år under 2010 vilket resulterade i en kraftig höjning av hyrorna. Detta främst på grund av standardförbättringar och de investeringar som har gjorts i föreningen.
6. 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.
7. Fastighetsskötsel och städ har ökat utöver budget då det pågående renoveringar och vindsbyggen orsakar nedsmutsning som är utöver det vanliga.
8. Sophanteringen: Extra ordinära kostnader för hämtning av grovsopor och wellpapp trots att förbud råder mot att slänga sådant material bland soporna.
9. Avskrivningarna har ökat eftersom föreningen har investerat i bland annat nya dörrar, låssystem, fönster, åtgärdande av altaner mm.
10. Tack vare försäljningen av vindsvåningarna har vi fått ett kraftigt ökat kapitallånskott av engångskaraktär. Detta kommer att stå som finansiera för bland annat den uppkommande fasadrenoveringen.

## Utsikter för föreningens ekonomi 2011

Överlag ser även prognosen för 2011 positiv ut. Dock räknar vi inte med att resultatet kommer att bli densamma som 2010. Anledningen till den positiva prognosen samt varför styrelsen inte tror att den kommer att vara detsamma som för 2010 är angivet nedan.

1. Då alla våra hyreslokaler för tillfället är uthyrda samt att alla garageplatser är ockuperade finns en stabilitet i våra intäkter. Detta bör ge oss ett positivt kassaflöde och med de index regleringar som finns i avtalen en ökad intäkt.
2. Under andra halvan av 2011 beräknas mer intäkter komma från de vindslägenheter som ska betala månadsavgifter.
3. Räntekostnaderna beräknas öka för föreningen under 2011 då vi har ca 1/3 del av våra lån rörliga.
4. Troligtvis kommer utgifterna för fastighetsunderhåll att öka något. Innan samtliga investeringar är gjorda, främst i form av ny innergård, kan extraordinära insatser komma att behövas.
5. Då flera stora projekt pågår samtidigt kommer föreningen att behöva ta hjälp av experter i form av konsulter. Denna kostnad kommer att uppkomma under 2011.
6. Avskrivningarna på de investeringar som görs kommer att påverka resultatet för föreningen negativt.

I budgeten för 2011 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 2011 kommer det att göras ytterligare studier om skicket på innergården och bjälklaget. Eftersom det tidigare har läckt 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:

Balanserat resultat	- 3 035 705
Årets resultat	<u>751 062</u>
	- 2 284 643

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	- 2 284 643
---------------------	-------------

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.