

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2008 - 31 augusti 2009.

Förvaltningsberättelse

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har föreningen till ändamål att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet med anknytning till boendet.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1930-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1941-03-01, och nuvarande stadgar registrerades 2005-05-09 hos Bolagsverket.

Föreningen är medlem i Sopsug i Högalid samfällighetsförening, där föreningens andel är ca. 8% av samfälligheten. Föreningen äger också 25 st. andelar i Windy ekonomisk förening (som driver ett vindkraftverk i Grebbestad), vilket berättigar till leverans av 25 000 kWh/år (ca 7% av föreningens elförbrukning).

Föreningen är medlem i HSB och i SBC ekonomisk förening.

Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Kommun	Förvärv	Adress
Marmorn 1	Stockholm	1930	Lundagatan 44 A-D
Marmorn 2	Stockholm	1930	Lundagatan 42 A-B
Marmorn 4	Stockholm	1931	Lundagatan 36 C-F
Marmorn 5	Stockholm	1931	Lundagatan 36 A-B
Marmorn 6	Stockholm	1932	Lundagatan 38 A-B
Marmorn 7	Stockholm	1939	Lundagatan 40 A-B

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Brandkontoret. Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Byggnadernas uppvärmning sker med fjärr- och bergvärme.

Handwritten notes:
Till alla
Må ut

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes åren 1930-1932 samt 1939 och består av 5 flerbostadshus i 5-6 våningar.
Fastigheternas värdeår är 1947.

Fastigheternas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 22 237 kvadratmeter, varav 21 416 kvadratmeter utgör lägenhetsyta och 821 kvadratmeter utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 539 lägenheter och 8 lokaler med bostadsrätt. Utöver detta upplåter föreningen 14 lokaler och 35 p-platser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelningen för bostadsrätter och hyresrätter:

1 rok	2 rok	3 rok
234	279	26

I fastigheten finns även nedanstående gemensamhetsanläggningar:

Gemensamhetslokal	Kommentar
Tvättstugor	8 st.
Övernattninglägenhet	2 st.
Cykelrum	3 st.
Musikrum	2 st.
Snickarum	1 st.
Styrelserum	1 st.

Byggnadernas tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003, reviderades 2008 och sträcker sig fram till 2022.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År	Kommentar
Rörstambyte kök	1972-75, 1982, 1993	
Rörstambyte badrum	1991-1993	
Elstambyte	1991-1993	
Omputsning av fasad	1996	
Renovering av balkonger	1996	
Renovering av hissar	1998-1999	
Renovering av fönster	2005-2007	Lundagatan 36, 44
Renovering av fönster	2009	Lundagatan 40
Bergvärmeinstallation	2009	

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen inkl. lägenhetsförteckning samt teknisk förvaltning har skötts av SBC Sveriges BostadsrättsCentrum.

Handwritten notes:
All
TH
CS
11/15/11

Övriga avtal

Föreningen har bredbandsuppkoppling via Ownit.

Föreningen har en heltidsanställd lokalvårdare.

Medlemmar

Antalet medlemslägenheter och medlemslokaler i föreningen är 547 st.

Av föreningens medlemslägenheter har 76 st. överlåtits under året.

Under året har styrelsen beviljat 42 andrahandsuthyrningar.

Tillstånd för andrahandsuthyrning ges för:

- arbete eller studier på annan ort,
- provsamboende,
- militärtjänst,
- vistelse på sjukhus, äldreboende eller i fängelse under längre tid,
- föräldrar som köper en liten lägenhet till sina barn,
- blivande pensionär som köper en lägenhet inför sin förestående pensionering.

Andrahandsuthyrning beviljas för maximalt ett år i taget. Förlängning kan ske efter ny ansökan. För provsamboende och militärtjänst beviljas uthyrning i max 18 månader, för övriga skäl i max 5 år. Uthyrning beviljas även till juridiska personer.

Styrelsen debiterar överlåtelseavgift 2,5% av basbeloppet och 1% i pantsättningsavgift. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ulrika Fält	Ordförande
Christian Mattsson	Vice ordförande
Maia Hünning	Sekreterare
Alexander Fullemann	Ledamot
Anders Stegen	Ledamot
Thomas Kvaernå	Ledamot
Anette Ekstrand	Ledamot, HSB
Magnus Björkman	Ledamot, har avgått under året
Anna Eivander	Suppleant
Stefan Andersson	Suppleant
Anna Reuterwård	Suppleant, har avgått under året

Styrelsen har under året avhållit 14 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Monica Kroon	Intern revisor	
Ralf Toresson	Ordinarie extern	Ralf Toresson Revision AB
Karl-Axel Johnsson	Intern revisorssuppleant	

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mikael Nyberg, Thomas Thunvik och Stefan Ydefeldt.

Handwritten signatures and initials:
TU
Mikael Nyberg
Wot
X

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2009-01-28.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

Renovering av fönster, Lundagatan 40 påbörjades i slutet av juli.

Rensning av alla avloppsstammar utfördes under våren.

Bergvärmeanläggning installerades under våren som komplement till befintlig fjärrvärme.

Energideklarationen färdigställdes under våren.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut och planerade större underhållsarbeten

Renovering av fönster, Lundagatan (38 eller 42).

Uppgradering av maskiner i tvättstuga 44 B.

Nytt lägenhetsregister.

Gårdsbelysning.

Övrig information

Föreningen kommer under januari 2010 förvärva de HSB-ägda medlemslokalerna.

Föreningens ekonomi

Det förmögenhetsvärde som tidigare år redovisats i sin helhet under denna rubrik har utgått till följd av riksdagens beslut att avskaffa förmögenhetsskatten från 1 januari 2007. Medlemmarna i bostadsrättsföreningen får inte heller någon kontrolluppgift om sin andel av föreningens förmögenhet eftersom kontrolluppgiftskravet är borttaget då förmögenhetsvärdet inte längre ska tas upp till beskattning i inkomstdeklarationen.

Ingen ändring av årsavgifterna är planerad.

Fastighetsskatten förändrades från och med den 1 januari 2008. Den tidigare fastighetsskatten ersätts i vissa fall av en kommunal avgift. Det lägsta av antingen fastighetsskatten eller den kommunala avgiften ska gälla.

För hyreshus har avgiften fastställts till 1 200 kronor per bostadslägenhet för 2008 och 1 272 kronor per bostadslägenhet för 2009, dock högst 0,4% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark.

Lagändringen den 1 januari 2008 innebär dessutom att den som äger fastigheten vid kalenderårets ingång ska betala fastighetsskatt/kommunal avgift för hela kalenderåret. Det resulterar i att föreningen redovisar fastighetsskatt för perioden 1 september 2008 till 31 december 2009 innevarande bokslut. Därav blir kostnaden 952 680 kronor 2008/2009 i jämförelse med 798 026 kronor 2007/2008.

Föreningen har inkomstbeskattats med 28% på finansiella intäkter.

Nyckeltal	08/09	07/08	06/07	05/06
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	613	613	613	613
Lån/kvm bostadsrättsyta	1 935	1 948	1 962	1 978
Elkostnad/kvm totalyta	28	20	20	21
Värmekostnad/kvm totalyta	130	129	126	137
Vattenkostnad/kvm totalyta	21	21	20	14

Dispositionsförslag

Förslag till vinstdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat:	1 341 665:87
balanserad vinst:	2 401 975:48
stadgeenlig reservering till fond för yttre underhåll:	-993 000:00
ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt styrelsebeslut:	520 000:00
summa:	3 270 641:35

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten, 3 270 641:35 kronor överföres i ny räkning.

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkningar med noter.

Handwritten signatures and initials:
The
All
M...
C...
A...

RESULTATRÄKNING		2008/2009	2007/2008
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI			
RÖRELSENS INTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	14 239 461	14 231 225
Övriga rörelseintäkter		78 738	63 748
		14 318 199	14 294 974
RÖRELSENS KOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 2	-1 169 127	-1 003 272
Reparationer		-944 384	-1 181 986
Taxebundna kostnader		-4 404 471	-4 171 601
Övriga driftskostnader		-637 319	-593 869
Fastighetsskatt		-952 680	-798 026
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		-989 634	-1 014 872
Personalkostnader		-583 087	-568 643
Avskrivningar		-1 602 238	-1 363 883
		-11 282 939	-10 696 152
RÖRELSERESULTAT		3 035 260	3 598 821
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER			
Utdelning aktier		0	1 350
Nedskrivning av aktier		-3 900	0
Ränteintäkter		32 299	48 659
Räntekostnader		-1 713 327	-1 928 635
		-1 684 928	-1 878 626
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		1 350 332	1 720 195
SKATT			
Statlig inkomstskatt		-8 666	-13 067
		-8 666	-13 067
ÅRETS RESULTAT		1 341 666	1 707 128

Handwritten notes:
 Fu
 Alla
 ut C
 HBT ut

BALANSRÄKNING	2009-08-31	2008-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	53 466 228	52 516 969
	<u>53 466 228</u>	<u>52 516 969</u>
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	4 200	4 200
Insats HSB	500	500
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	104 600	108 500
	<u>109 300</u>	<u>113 200</u>
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	53 575 528	52 630 169
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	38 858	12 837
Övriga fordringar	250 033	472 207
Förutbetalda kostnader Not 5	217 647	195 769
Upplupna intäkter	3 337	36 694
	<u>509 875</u>	<u>717 507</u>
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	8 352	5 715
SBC klientmedel i SHB	2 642 433	3 014 639
	<u>2 650 785</u>	<u>3 020 354</u>
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 160 660	3 737 861
SUMMA TILLGÅNGAR	56 736 188	56 368 030

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials]
 [Initials]

BALANSRÄKNING		2009-08-31	2008-08-31
EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER			
EGET KAPITAL			
	Not 6		
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		849 750	849 750
Upplåtelseavgifter		3 428 426	3 428 426
Fond för yttre underhåll	Not 7	4 658 302	4 185 302
		8 936 478	8 463 478
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		1 928 975	694 847
Årets resultat		1 341 666	1 707 128
		3 270 641	2 401 975
SUMMA EGET KAPITAL		12 207 119	10 865 453
AVSÄTTNINGAR			
Medlemmarnas reparationsfond	Not 8	298 103	304 259
		298 103	304 259
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	41 530 336	41 811 119
		41 530 336	41 811 119
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	327 000	340 000
Leverantörsskulder		635 355	704 241
Skatteskulder		511 970	505 600
Övriga kortfristiga skulder		101 326	55 828
Upplupna kostnader	Not 10	574 277	748 645
Förutbetalda avgifter och hyror		550 701	1 032 884
		2 700 630	3 387 198
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 736 188	56 368 030
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	66 846 400	66 846 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

TH
sh
1

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Samma redovisnings- och värderingsprinciper har använts som föregående år. Föreningens fond för yttre underhåll redovisas i enlighet med Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2003:4).

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges. Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas.

	2008/2009	2007/2008
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,81 %	0,81 %
Standardförbättringar	5-10 %	5-10 %
Fastighetsrenovering	4-5 %	4-5 %
Tvättstuga	3,33 %	3,33 %
Värmeanläggning	5 %	0 %
Miljöförbättringar	5-10 %	5-10 %
Kodlås	10 %	10 %
Kabel-TV	10 %	10 %
Bredband	10 %	10 %
Fönster	14,28 %	14,28 %
Terrass	10 %	10 %

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

	2008/2009	2007/2008
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	13 261 140	13 265 008
Hysesintäkter	978 321	966 217
	<u>14 239 461</u>	<u>14 231 225</u>

Handwritten signatures and initials:
The
Alu
Kitt
A

	2008/2009	2007/2008
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	493 284	476 260
Fastighetsskötsel enl. beställning	23 107	23 795
Snöröjning/sandning	52 203	15 092
Städning entreprenad	31 625	0
Mattvätt/Hyrmattor	30 400	30 400
Hissbesiktning	7 969	0
Myndighetstillsyn	50 625	14 700
Bevakning	7 341	6 975
Gård	272 168	270 009
Serviceavtal	99 712	0
Hiss	0	110 461
Förbrukningsmateriel	100 693	55 580
	1 169 127	1 003 272
Reparationer		
Fastighet förbättringar	0	13 110
Lokaler	0	1 433
Gemensamma utrymmen	0	4 775
Tvättstuga	81 476	145 691
Sophantering/återvinning	5 667	24 902
Källare	0	11 235
Entré/trapphus	5 041	124 688
Portar	0	68 738
Läs	28 464	56 798
VVS	474 873	34 530
Värmeanläggning/undercentral	1 250	7 618
Ventilation	0	81 296
Elinstallationer	53 344	58 263
Hiss	120 934	176 439
Tak	0	48 770
Fönster	0	26 333
Mark/gård/utemiljö	80 744	0
Gård	0	20 993
Utemiljö	0	251 500
Skador/klotter/skadegörelse	3 960	19 205
Vattenskada	88 631	0
Övrigt	0	5 669
	944 384	1 181 986
Taxebundna kostnader		
El	628 669	437 755
Värme	2 885 306	2 871 717
Vatten	463 508	456 842
Sophämtning/renhållning	270 097	235 489
Hushållssopor	0	19 472
Grovsopor	156 891	144 101
Klottersanering	0	990
Hiss	0	5 235
	4 404 471	4 171 601

W

Handwritten signature and notes:
The above
was
checked

	2008/2009	2007/2008
Not 2 forts.		
Övriga driftskostnader		
Försäkring	154 707	134 699
Markhyra/väggavgift/avgäld	26 527	28 090
Kabel-TV	453 893	429 072
Bredband	2 192	2 008
	637 319	593 869
Fastighetsskatt/Kommunal avgift	952 680	798 026
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	6 047	5 131
Tele och datakommunikation	17 892	0
Telefon	0	8 044
Datakommunikation	0	2 416
Juridiska åtgärder	22 167	0
Inkassering avgift/hyra	1 200	0
Revisionsarvode extern revisor	36 750	44 365
Föreningskostnader	74 338	77 019
Styrelseomkostnader	26 742	7 367
Stämma	0	0
Föreningens dag	0	0
Förvaltningsarvode	713 829	707 535
Förvaltningsarvode	0	0
Arvode SBC övrigt	0	0
Fastighetsförvaltning	0	0
Juridik	0	27 000
Administration	3 897	6 605
Korttidsinventarier	740	0
Konsultarvode	0	50 156
Föreningsavgifter	56 600	56 600
Medlemsavgifter ej avdragsgill	3 694	3 435
Medlemsavgift SBC ek för	12 000	12 000
Övriga driftskostnader	13 738	7 200
	989 634	1 014 872
Anställda och personalkostnader		
Föreningen har haft en heltidsanställd lokalvårdare liksom föregående år.		
Följande ersättningar har utgått		
Styrelse och internrevisor	127 154	121 836
Löner och arvoden	239 672	243 213
Sociala kostnader	216 261	203 594
	583 087	568 643
Avskrivningar		
Byggnad	439 675	439 675
Förbättringar	1 162 563	924 208
	1 602 238	1 363 883
TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER	11 282 939	10 696 152

AC

TR
ALL
MA
PL
an

	2008/2009	2007/2008
Not 3		
BYGGNADER OCH MARK		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Vid årets början	69 185 099	67 707 626
Nyanskaffningar	2 551 497	1 477 473
Utgående anskaffningsvärde	<u>71 736 596</u>	<u>69 185 099</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader		
Vid årets början	-16 668 130	-15 304 247
Årets avskrivningar enligt plan	-1 602 238	-1 363 883
Utgående avskrivning enligt plan	<u>-18 270 368</u>	<u>-16 668 130</u>
Planenligt restvärde vid årets slut	53 466 228	52 516 969
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	423 190	423 190
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 543 000	140 543 000
Taxeringsvärde mark	178 700 000	178 700 000
	<u>319 243 000</u>	<u>319 243 000</u>
Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	313 000 000	313 000 000
Lokaler	6 243 000	6 243 000
	<u>319 243 000</u>	<u>319 243 000</u>
Not 4		
LÅNGFRISTIGA	Bokfört värde	Bokfört värde
VÄRDEPAPPERSINNEHAV	2009-08-31	2008-08-31
Windy ek förening, 25 st à 4 040 kr	101 000	101 000
SBC Bostad AB, 300 st à 25 kr	7 500	7 500
Nedskrivning SBC Bostad AB, 300 st à 12 kr	-3 900	0
	<u>104 600</u>	<u>108 500</u>
Not 5		
FÖRUTBETALDA KOSTNADER	2009-08-31	2008-08-31
Försäkring	54 903	44 900
Årsavgift SBC	4 000	4 000
Medlemsavgift HSB	18 867	18 867
Bevakning	5 591	5 333
Ekonomisk förvaltning	37 135	33 656
Fastighetsförvaltning	25 988	23 570
Kabel-TV	38 539	36 396
Sopsug	22 891	21 485
Bredband	0	502
Arrende Stockholm Stad	9 733	7 060
	<u>217 647</u>	<u>195 769</u>

Handwritten signatures and initials:
TH, DM, VMA, M, W/C

Not 10

UPPLUPNA KOSTNADER

	2009-08-31	2008-08-31
El	86 662	35 980
Värme	91 578	113 967
Vatten	16 410	14 258
Fastighetsskötsel	41 640	0
Grovsopor	13 581	10 012
Extern revisor	30 000	30 000
Räntekostnader	282 995	484 256
Semesterlöneskuld	11 411	11 402
Takreparation	0	48 770
	574 277	748 645

Stockholm den 18 / 12 2009

Ulrika Fält
Ledamot

Mia Hunning
Ledamot

Thomas Kvaernå
Ledamot

Anette Ekstrand
Ledamot

Christian Mattsson
Ledamot

Alexander Fulleman
Ledamot

Anders Stegen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den

29 / 12

2009

Ralf Toresson
Extern revisor

Monica Kroon
Intern revisor