

Årsredovisning

HSB:s Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 september 2007 - 31 augusti 2008.

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.

Handwritten signatures and initials:
Marmorn
11.05.08
AS

Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2003, reviderades 2008 och sträcker sig fram till 2027.

Nedanstående större åtgärder har genomförts:

Åtgärd	År
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

Byggnadsår och ytor

Fastigheterna byggdes åren 1930-1932 samt 1939 och består av 7 flerbostadshus i 5-6 våningar.

Fastighetens 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 9 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 stycken
Övernattningslägenhet	2 stycken
Cykelrum	3 stycken
Musikrum	2 stycken
Snickarrum	1 stycken

Medlemmar

Föreningen har totalt 669 (674) medlemmar.

Av föreningens 539 medlemslägenheter har 72 (86) överlåtits under året.

Styrelsen har beviljat 52 (62) andrahandsuthyrningar.

(Föregående års siffra inom parentes.)

SA
Mfj
L
i ASK

Revisorer

Ordinarie extern revisor har varit Ralf Toresson, Toresson Revision AB. Ordinarie intern revisor har varit Monica Kroon. Intern revisorsuppleant har varit Britt-Marie Swahn.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Martin Norrefeldt, Cecilia Stråle och Stefan Ydefelt.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2008-01-29.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret och utförda underhållsarbeten

- Tidur och rörelsedetektorer för utrustning och belysning i tvättstugan 38 har installerats.
- Gården 44 har renoverats (bl a ny uteplats, ny sandlåda, ny rabatt vid fasaden mellan 44 A-B).
- Entréport 40 har bytts.
- Styrutrustning till fläktar 40 A-B har bytts.
- Underhållsplanen har reviderats.
- Alla fönster, på samtliga plan, i 44 A-B (syd och östfasad) har renoverats.
- Alla fönster, på samtliga plan, i 36 A-B (syd och västfasad) har renoverats.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

- Underlag för energideklaration har lämnats in.
- Målning av delar av taket på 44:an.

Planerade större arbeten under 2008/2009

- Värmeväxlare för utnyttjande av bergvärme skall installeras.
- Fönster i 40 A-B skall renoveras.
- Vissa maskiner i tvättstuga 44 B skall bytas.
- Samtliga avloppsstammar ska spolras.

Ekonomi

Ingen ändring av årsavgifterna är planerad.

Nyckeltal	2007/2008	2006/2007	2005/2006	2004/2005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta 1)	613	613	619	609
Lån/kvm bostadsrättsyta 1)	1 948	1 962	1 997	2 012
Elkostnad/kvm totalyta	20	20	21	18
Värmekostnad/kvm totalyta	129	126	137	138
Vattenkostnad/kvm totalyta 2)	21	20	14	22

1) Fr o m 2006/2007 inkluderas ytan för bostadsrättslokalerna.

2) Låg vattenkostnad 2005/2006 på grund av återbetalning från Stockholm vatten år 2006 främst gällande räkenskapsåret 2004/2005 och delvis 2005/2006.

Dispositionsförslag

Styrelsens förslag till resultatdisposition.

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	1 707 128:34 kronor
balanserad vinst från föregående år	859 847:14 kronor
stadgeenlig reservering till föreningens reparationsfond	- 758 000:00 kronor
lanspråktagande av föreningens reparationsfond enligt styrelsebeslut	593 000:00 kronor
summa	2 401 975:48 kronor

Styrelsen föreslår att den balanserade vinsten, 2 401 975:48 kronor överföres i ny räkning.

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

06

ST
MBj
MA
TH

RESULTATRÄKNING
1 SEPTEMBER - 31 AUGUSTI

	2007/2008	2006/2007
RÖRELSENS INTÄKTER		
Årsavgifter och hyror	Not 1 14 231 225	14 137 654
Övriga rörelseintäkter	63 748	73 380
	<u>14 294 974</u>	<u>14 211 033</u>
RÖRELSENS KOSTNADER	Not 2	
Fastighetskostnader	-1 003 272	-1 251 732
Reparationer	-1 181 986	-971 027
Taxebundna kostnader	-4 171 601	-4 122 479
Övriga driftskostnader	-593 869	-575 160
Fastighetskostnader	-798 026	-1 102 514
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader	-1 014 872	-940 449
Personalkostnader	-568 643	-434 155
Avskrivningar	-1 363 883	-1 152 899
	<u>-10 696 152</u>	<u>-10 550 415</u>
RÖRELSERESULTAT	3 598 821	3 660 619
RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER		
Utdelning aktier	1 350	1 350
Ränteintäkter	48 659	17 332
Räntekostnader	-1 928 635	-1 675 905
	<u>-1 878 626</u>	<u>-1 657 223</u>
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER	1 720 195	2 003 396
SKATT		
Statlig inkomstskatt	-13 067	-2 217 854
	<u>-13 067</u>	<u>-2 217 854</u>
ÅRETS RESULTAT	1 707 128	-214 458

SA
MBj
Per *11/8* *20* *11/8*

BALANSRÄKNING	2008-08-31	2007-08-31
TILLGÅNGAR		
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 3	52 516 969	52 403 379
	52 516 969	52 403 379
FINANSIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Insats SBC	4 200	4 200
Insats HSB	500	500
Långfristiga värdepappersinnehav Not 4	108 500	108 500
	113 200	113 200
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	52 630 169	52 516 579
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Avgifts- och hyresfordringar	12 837	4 318
Övriga fordringar	472 207	113 512
Förutbetalda kostnader Not 5	195 769	195 953
Upplupna intäkter	36 694	15 501
	717 507	329 284
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	5 715	4 144
SBC klientmedel i SHB	3 014 639	2 822 698
	3 020 354	2 826 842
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	3 737 861	3 156 126
SUMMA TILLGÅNGAR	56 368 030	55 672 705

TTA
11/11
11/11
11/11

BALANSRÄKNING		2008-08-31	2007-08-31
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	4 185 302	4 020 302
		8 463 478	8 298 478
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		694 847	1 074 306
Årets resultat		1 707 128	-214 458
		2 401 975	859 847
SUMMA EGET KAPITAL		10 865 453	9 158 325
AVSÄTTNINGAR	Not 8		
Medlemmarnas reparationsfond		304 259	313 010
		304 259	313 010
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 9	41 811 119	42 110 370
		41 811 119	42 110 370
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 9	340 000	342 000
Leverantörsskulder		704 241	551 034
Skatteskulder		505 600	1 650 538
Övriga kortfristiga skulder		55 828	51 484
Upplupna kostnader	Not 10	748 645	400 067
Förutbetalda avgifter och hyror		1 032 884	1 095 877
		3 387 198	4 091 000
SUMMA EGET KAPITAL, AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER		56 368 030	55 672 705
Ställda säkerheter			
Uttagna fastighetsinteckningar	Not 9	66 846 400	66 846 400
Ansvarsförbindelser		inga	inga

w

SA
M
1/1/1/

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.

	2007/2008	2006/2007
AVSKRIVNINGAR		
Byggnader	0,81%	0,81%
Standardförbättringar	5-10%	5-10%
Fastighetsrenovering	4-5%	4-5%
Tvättstuga	3,33%	3,33%
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.

	2007/2008	2006/2007
Not 1		
ÅRSavgIFTER OCH HYROR		
Årsavgifter	13 265 008	13 263 771
Hysesintäkter	966 217	873 882
	14 231 225	14 137 654
Not 2		
RÖRELSENS KOSTNADER		
Fastighetskostnader		
Fastighetsskötsel, entreprenad	476 260	465 788
Fastighetsskötsel enl beställning	23 795	18 586
Snöröjning/sandning	15 092	36 565
Städning entreprenad	0	181 910
Mattvätt/Hyrmattor	30 400	30 400
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	64 438
Myndighetstillsyn	14 700	14 700
Bevakning	6 975	6 694
Gård	270 009	262 245
Hiss	110 461	100 313
Förbrukningsmateriel	55 580	70 093
	1 003 272	1 251 732

u

ST
TU ut 11/11/11
05/11/11

	2007/2008	2006/2007
Reparationer		
Fastighet förbättringar	13 110	0
Lägenheter	0	48 431
Lokaler	1 433	309 927
Gemensamma utrymmen	4 775	0
Tvättstuga	145 691	62 452
Sophantering/återvinning	24 902	1 044
Källare	11 235	0
Entré/trapphus	124 688	175 725
Portar	68 738	3 125
Lås	56 798	35 012
VVS	34 530	10 750
Värmeanläggning/undercentral	7 618	3 250
Ventilation	81 296	14 272
Elinstallationer	58 263	146 762
Hiss	176 439	10 137
Tak	48 770	3 472
Fasad	0	59 625
Fönster	26 333	7 268
Gård	20 993	24 712
Utemiljö	251 500	0
Konsult	0	5 500
Skador/klotter/skadegörelse	19 205	18 000
Försäkringskadior	0	20 100
Övrigt	5 669	11 463
	1 181 986	971 027
Taxebundna kostnader		
El	437 755	454 126
Värme	2 871 717	2 796 648
Vatten	456 842	443 069
Sophämtning/renhållning	235 489	237 313
Hushållssopor	19 472	0
Grovsopor	144 101	159 529
Klottersanering	990	26 559
Hiss	5 235	5 235
	4 171 601	4 122 479
Övriga driftskostnader		
Försäkring	134 699	132 864
Markhyra/avgäld	28 090	29 823
Kabel-TV	429 072	410 123
Bredband	2 008	2 350
	593 869	575 160
Fastighetsskatt	798 026	1 102 514

	2007/2008	2006/2007
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader		
Medlemsinformation	5 131	6 124
Telefon	8 044	9 710
Datakommunikation	2 416	8 818
Inkassering avgift/hyra	0	720
Hysesförluster	0	5 276
Revisionsarvode extern revisor	44 365	39 750
Styrelseomkostnader	7 367	8 549
Stämma	4 852	14 367
Föreningens dag	72 167	20 762
Förvaltningsarvode	414 316	394 690
Arvode SBC övrigt	3 306	9 750
Fastighetsförvaltning	289 913	276 354
Juridik	27 000	23 000
Administration	6 605	24 897
Konsultarvode	50 156	24 750
Medlemsavgift HSB	56 600	56 600
Medlemsavgifter ej avdragsgill	3 435	3 019
Medlemsavgift SBC ek för	12 000	12 000
Övriga driftskostnader	7 200	1 313
	1 014 872	940 449

Anställda och personalkostnader

Föreningen har haft en heltidsanställd lokalvårdare liksom föregående år.

Följande ersättningar har utgått

Styrelse och internrevisor	121 836	118 208
Löner och arvoden	243 213	158 966
Sociala kostnader	203 594	145 893
Övriga personalkostnader	0	11 088
	568 643	434 155

Avskrivningar

Byggnad	439 675	439 675
Förbättringar	924 208	713 224
	1 363 883	1 152 899

TOTALT RÖRELSENS KOSTNADER

10 696 152 **10 550 415**

Not 3

BYGGNADER OCH MARK

Akkumulerade anskaffningsvärden

Vid årets början	67 707 626	65 941 415
Nyanskaffningar	1 477 473	1 766 211
Utgående anskaffningsvärde	69 185 099	67 707 626

Akkumulerade avskrivningar enligt plan byggnader

Vid årets början	-15 304 247	-14 151 348
Årets avskrivningar enligt plan	-1 363 883	-1 152 899
Utgående avskrivning enligt plan	-16 668 130	-15 304 247

Planenligt restvärde vid årets slut

I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med	52 516 969	52 403 379
	423 190	423 190

Handwritten signatures and initials:
 TH. A. M. M. M. M.

	2007/2008	2006/2007
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	140 543 000	140 543 000
Taxeringsvärde mark	178 700 000	178 700 000
	319 243 000	319 243 000

Fastighetens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:

Bostäder	313 000 000	313 000 000
Lokaler	6 243 000	6 243 000
	319 243 000	319 243 000

Not 4

**LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Windy ek förening, 25 st à 4 040 kr
SBC Bostad AB, 300 st à 25 kr

	Bokfört värde 2008-08-31	Bokfört värde 2007-08-31
	101 000	101 000
	7 500	7 500
	108 500	108 500

Not 5

FÖRUTBETALDA KOSTNADER

Försäkring
Årsavgift SBC
Medlemsavgift HSB
Bevakning
Ekonomisk förvaltning
Teknisk förvaltning
Kabel-TV
Sopsug
Miljöavgift
Bredband
Arrende Stockholm Stad

	2008-08-31	2007-08-31
	44 900	44 900
	4 000	4 000
	18 867	18 867
	5 333	5 042
	33 656	32 390
	23 570	22 671
	36 396	33 911
	21 485	19 472
	0	14 700
	502	0
	7 060	0
	195 769	195 953

Not 6

EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	849 750	0	0	849 750
Upplåtelseavgifter	3 428 426	0	0	3 428 426
Fond för yttre underhåll enligt not 7	4 185 302	165 000	0	4 020 302
Summa bundet eget kapital	8 463 478	165 000	0	8 298 478
Fritt eget kapital				
Balanserad vinst	694 847	-165 000	-214 458	1 074 306
Årets resultat	1 707 128	0	214 458	-214 458
Summa fritt eget kapital	2 401 975	-165 000	0	859 847
Summa eget kapital	10 865 453	0	0	9 158 325

Handwritten signatures and initials, including "KOH" and "LH".

	2007/2008	2006/2007
Not 7		
FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL		
Vid årets början	4 020 302	3 092 302
Reservering enligt stadgar	758 000	928 000
lanspråktagande enligt styrelsebeslut	-593 000	0
Vid årets slut	4 185 302	4 020 302

Not 8		
AVSÄTTNINGAR		
Medlemmarnas reparationsfond		
Vid årets början	313 010	318 942
lanspråktagande	-8 751	-5 932
Vid årets slut	304 259	313 010

Not 9	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
SKULDER TILL KREDITINSTITUT	2008-08-31	2008-08-31	2007-08-31	ändringsdag
Stadshypotek AB	4,56 %	10 791 402	10 903 230	2012-12-01
Stadshypotek AB	4,80 %	6 912 592	6 983 140	2010-12-01
Stadshypotek AB	5,53 %	1 500 000	1 500 000	Rörlig ränta
Stadshypotek AB	4,30 %	7 354 000	7 354 000	2009-03-30
Stadshypotek AB	4,30 %	196 000	196 000	2009-03-30
Swedbank AB	4,98 %	7 304 625	0	Rörlig ränta
Swedbank AB	4,98 %	8 092 500	0	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,00 %	0	7 361 250	Rörlig ränta
Nordea Hypotek AB	0,00 %	0	8 154 750	Rörlig ränta
Summa skulder till kreditinstitut		42 151 119	42 452 370	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-340 000	-342 000	
		41 811 119	42 110 370	

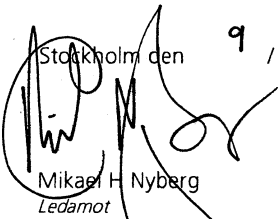
Handwritten signatures and initials in the bottom right corner.

Not 10


UPPLUPNA KOSTNADER


	2008-08-31	2007-08-31
El	35 980	4 405
Värme	113 967	0
Vatten	14 258	16 000
Grovsopor	10 012	7 571
Takreparation	48 770	0
Extern revisor	30 000	20 000
Räntekostnader	484 256	328 655
Semesterlöneskuld	11 402	20 436
Sociala avgifter	0	3 000
	748 645	400 067


Stockholm den 9 / 12 2008


Mikael H Nyberg
Ledamot

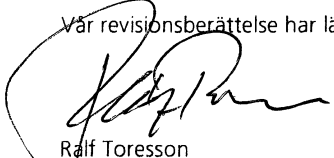

Ulrika Fält
Ledamot


Magnus Björkman
Ledamot



Thomas Kvaernå
Ledamot

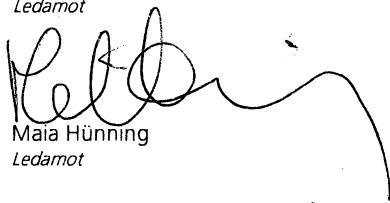

Anders Stegen
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 23 / 12 2008



Ralf Toresson
Extern revisor



Christian Mattsson
Ledamot


Stefan Andersson
Ledamot


Maia Hünning
Ledamot


Lisa Siden
Ledamot


Anette Ekstrand
Ledamot


Monica Kroon
Intern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB:s Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm

Org nr 702001- 4085

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i HSB:s Bostadsrättsförening Marmorn i Stockholm för räkenskapsåret 1 september 2007 – 31 augusti 2008. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra oss om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen samt beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 23 december 2008



Ralf Toresson
Extern revisor



Monica Kroon
Intern revisor