

ÅRSREDOVISNING

för

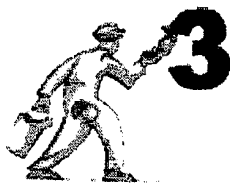
Brf Målaren 3

Org.nr. 716419-9171

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2008-01-01--2008-12-31.

Innehåll

- förvaltningsberättelse
- resultaträkning
- balansräkning
- ställda säkerheter och ansvarsförbindelser
- tilläggsupplysningar
- underskrifter



Förvaltningsberättelse Brf Målaren 3 2008-01-01 – 2008-12-31

Fastighet: Målaren 3, organisationsnummer 716419-9171

Styrelse och firmatecknare:

Ordförande: Felix Berglund

Sekreterare: Yvonne Broberg

Kassör: Gun Lindh

Ordinarie ledamot: Jacob Fant

Ordinarie ledamot: Bengt Harrling

Suppleanter: Ingela Harping, Carl-Johan Tingström

Internrevisor: Carin Ahnmé

Firmatecknare: två ordinarie ledamöter i förening

Valberedning: Björn-Eric Lindh, Åke Broberg

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls den 23 juni 2008, extra föreningsstämma den 9 juni 2008.

Vid extrastämman beslöts det med över två tredjedelars majoritet att köpa fastigheten Målaren 3 och ombilda lägenheterna till bostadsrätter. Samtliga lägenhetsinnehavare förutom en fattade beslut om att köpa sin lägenhet.

Vid köpet av fastigheten ingick fyra tomma lägenheter (två 1:or, en 3:a och en 5:a) samt en råvind. Föreningen sålde vid tillträdet två av de tomma lägenheterna (3:an och 5:an) samt råvinden. En av 1:orna såldes i november. Efter köpet tillfördes föreningen ytterligare två lägenheter (en 1:a och en 3:a) sedan hyresavtalen sagts upp därför att hyresgästerna saknade besittningsrätt. 3:an såldes i november med tillträde 15 januari 2009. Föreningen har idag två 1:or som behållits för att användas som evakueringslägenhet vid stambyten och korttidsuthyrning för hantverkspersonal.

Vindsbyggarna hade vid årsskiftet ännu inte fått ansökan om bygglov godkänt och vindsbygget därför ej påbörjats..

En ny restauratör tog 1 oktober över hyresavtalet för restaurangen.

Styrelsen fattade beslut om att dela lägenhet 205 till 205A och 205B och lägenhet 231 till 231A och 231B.

Efter köpet tecknades avtal för teknisk och ekonomisk förvaltning, sophämtning, vatten och avlopp, hisskötsel, el och fjärrvärme.

Förvaltning

Föreningen har anlitat AJTE Redovisning HB för den ekonomiska förvaltningen samt P.O.S Konsult- och Fastighetsvård AB för fastighetsskötseln.

Fastigheten

Utförda underhållsarbeten under 2008:

- Byte av tryckkärl till fastighetens värmesystem samt översyn och justering av hela systemet. Flyttning och utbyte av vattenmätare från det tidigare garaget till fastighetens värmecentral
- Omfattande service och rengöring av torkskåp och torktumlare. Torktumlare har försetts med yttre dammfilter. Översyn av båda tvättmaskinerna. Serviceavtal tecknat med Söderkyl
- Installation av belysning i passagen mellan 83:ans portgång och gården
- Installation av belysning utanför hissen i 83:an och omdragning av el till portbelysning

- Trädgårdsmöbler och kolgrill har inköpts till gården. Infravärmare har skänkts av familjen Fant
- Stambyte påbörjades i 3:orna och 1:orna på Surbrunnsgatan 19 då behovet visade sig vara akut.

Ekonomi

Fastigheten var 2007 taxerad till 37 104 000 kr, varav markvärde 20 200 000 kr. I huset finns 27 lägenheter och 6 lokaler

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Svenska Brand.

Styrelsen arbetar aktivt med att hålla nere fastighetens kostnader.

Föreningens ekonomi är god trots att resultaträkningen redovisar ett negativt resultat, balansräkningen är stark och föreningen likvid. Engångskostnader från ombildningen för lagfarter, pantsättning och konsultarvoden på sammanlagt 1 305 375 kr belastar resultaträkningen i startskedet.

Föreningen tvingades i samband med ombildningen köpa ytterligare tre lägenheter och blev därmed tvungen att öka sin belåning, vilket medfört en högre räntekostnad. I kombination med högre ränta sammanlagt 307 671 kr.

Föreningens lån står sedan ombildningen obundna vilket belastat resultatet fram till räntesänkningen den 2 december 2008. Därefter har vi fått ta del av riksbankens kraftiga räntesänkningar vilket kommer att påverka föreningens ekonomi i positiv riktning. Styrelsen har fattat beslut om att avvakta med att binda lånens ränta till efter sommaren 2009. Styrelsen bevakar kontinuerligt räntornas utveckling.

Försäljningen av föreningens tomma lägenheter har hittills följt budget. Föreningen avser att sälja de två återstående 1:orna.

Föreningen äger en hyreslägenhet med hyresgäst med gällande hyreskontrakt. Kostnaden för att föreningen tvingades köpa lägenheten vid ombildningen (i form av ränta och utebliven årsavgift) vägs inte upp av hyresintäkten och påverkar därför resultatet negativt. Hyresgästens rätt att köpa lägenheten från föreningen efter ombildningen gick ut vid årsskiftet 2008/09.

Försäljningen av vinden har inte följt budget. Genom att tidigare ägare lämnat felaktiga uppgifter om råvindens yta föreligger en avvikelse på cirka 65 kvadratmeter jämfört med den ekonomiska planen. Diskussioner pågår med säljaren och styrelsen förhandlar om kompensation.

En ny preliminär ekonomisk plan har tagits fram med anledning av de förändrade andelstalen till följd av delningarna av två lägenheter. En fullständig och ny ekonomisk plan för registrering hos boverket kommer att tas fram i och med slutförandet av vindsbygget.

Styrelsen föreslår som resultatdisposition att årets underskott 1 798 368 kr balanseras i ny räkning.

Styrelsen har fattat beslut om att årsavgifterna ändras enligt de nya andelstalen i fördelningsplanen daterad 15 september 2008. Ändringen träder i kraft 2009-07-01 (bilaga 1).

Utförda, pågående och planerade arbeten 2009:

- Slutförande av stambyten på Surbrunnsgatan som påbörjades 2008
- Stambyte i 5:ornas gästtoalett från våning 2 och uppåt samt 4:ornas gästtoalett och kök från våning 3 och uppåt, samt en del av stammarna i källaren
- I samband med stambyte utförs också renovering av några lägenheters fönster mot gården
- Uppgradering av elsystem till 200 amp pågår
- I samband med stambytet förbereds för nya elstigare

- I källaren har mätarblock monterats och på sikt kommer lägenheternas mätare att placeras där
- Upphandling för byte av fastighetens plåttak
- Upphandling inför renovering och korrosionsskydd av fastighetens värmesystem
- Upphandling för nytt låssystem till fastighetens gemensamma utrymmen
- Upphandling pågår för rengöring alternativt putsning av fasad mot gatan
- Renovering av portar och trapphus samt vädringsbalkonger Surbrunnsgatan
- Utredning beträffande bredbandsanslutning med fiberoptik samt antennförstärkare för digital mottagning av Boxer

I och med att vindsbyggarna sent erhöll bygglov har slutbetalning av vinden ännu inte gjorts. Tillträde och betaldatum är 15 maj 2009.

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till årsstämmans förfogande står

årets förlust	<u>-1 798 368</u>
	-1 798 368

Styrelsen föreslår att:

i ny räkning överföres	<u>-1 798 368</u>
	-1 798 368

Beträffande bolagets resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar och bokslutskommentarer.

RESULTATRÄKNING

		2008-01-01	2007-01-01
	Not	2008-12-31	2007-12-31
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	3	1 034 530	0
		<u>1 034 530</u>	<u>0</u>
Rörelsens kostnader			
Driftskostnader	3	-295 750	0
Öviga rep/underhåll	3	-94 882	0
Övriga externa kostnader	1,3	-1 355 146	0
Personalkostnader	2	-27 146	0
		<u>-1 772 924</u>	<u>0</u>
Rörelseresultat		-738 394	0
Resultat från finansiella investeringar			
Ränteintäkter		122 695	0
Räntekostnader		-1 148 316	0
		<u>-1 025 621</u>	<u>0</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 764 015	0
Skatt på årets resultat		<u>-34 353</u>	<u>0</u>
Årets resultat		-1 798 368	0

BALANSRÄKNING

		2008-12-31	2007-12-31
TILLGÅNGAR	Not		
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	<u>91 985 420</u>	<u>0</u>
		91 985 420	0
Summa anläggningstillgångar		91 985 420	0
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		115 981	0
Övriga fordringar		3 350 134	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>7 697 875</u>	<u>0</u>
		11 163 990	0
Kortfristiga placeringar			
Övriga kortfristiga placeringar	5	<u>183 756</u>	<u>0</u>
		183 756	0
Kassa och bank		7 822 087	0
Summa omsättningstillgångar		19 169 833	0
SUMMA TILLGÅNGAR		111 155 253	0

BALANSRÄKNING

	Not	2008-12-31	2007-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	6		
Bundet eget kapital			
Insatser		55 857 310	0
Upplåtelseavgifter		13 523 121	0
		<u>69 380 431</u>	<u>0</u>
Fritt eget kapital			
Årets resultat		-1 798 368	0
		<u>-1 798 368</u>	<u>0</u>
Summa eget kapital		67 582 063	0
Långfristiga skulder	7		
Skulder till kreditinstitut		35 910 000	0
Övriga skulder		6 516 210	0
Summa långfristiga skulder		<u>42 426 210</u>	<u>0</u>
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		291 743	0
Aktuell skatteskuld		34 353	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8	820 884	0
Summa kortfristiga skulder		<u>1 146 980</u>	<u>0</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		111 155 253	0
POSTER INOM LINJEN			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
Fastighetsinteckningar		34 175 000	0
		<u>34 175 000</u>	<u>0</u>
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisningsprinciper

Tillämpade redovisningsprinciper överensstämmer med årsredovisningslagen samt uttalanden och allmänna råd från Bokföringsnämnden. När allmänna råd från Bokföringsnämnden saknas har vägledning hämtats från Redovisningsrådets rekommendationer och i tillämpliga fall från uttalanden av FAR SRS. När så är fallet anges detta i särskild ordning nedan. Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 1	Arvode och kostnadsersättning	2008	2007
	Revisionsuppdrag	0	0
	Andra uppdrag	0	0

Med revisionsuppdrag avses granskning av årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning, övriga arbetsuppgifter det ankommer på bolagets revisor att utföra samt rådgivning eller annat biträde som föranleds av iakttagelser vid sådan granskning eller genomförande av sådana övriga arbetsuppgifter. Allt annat är andra uppdrag.

Not 2	Styrelsen:	2008	2007
-------	------------	------	------

Löner, ersättningar m.m.

Löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader har utgått med följande belopp:

	Löner och ersättningar	20 500	0
		20 500	0
	Sociala kostnader	6 646	0
	Summa styrelse och övriga	27 146	0

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Not 3	Intäkter	2008	2007
	Årsavgifter	576 677	0
	Hysesintäkter bostäder	112 344	0
	Hysesintäkter lokaler	332 780	0
	Övriga fakt intäkter	12 729	0
		<u>1 034 530</u>	<u>0</u>
	Kostnader		
	Fjärrvärme mm	154 823	0
	El för belysning	21 548	0
	Vatten avlopp	23 431	0
	Sopor	11 083	0
	Städning och material	35 266	0
	Hissen	9 153	0
	Teknisk förv/Fastighetsskötsel	14 750	0
	Försäkringspremier	24 196	0
	Kabel-TV	1 500	0
		<u>295 750</u>	<u>0</u>
	Övriga rep/underhåll		
	Rep bostäder, material	956	0
	Förbättringar	75 372	0
	Underhåll fastighet	18 554	0
		<u>94 882</u>	<u>0</u>
	Övriga kostnader		
	Inteckningar/stämpelavg mm	684 875	0
	Konsultarvoden	620 500	0
	Ekonomisk förvaltning	24 905	0
	Div övriga kostnader	24 865	0
		<u>1 355 145</u>	<u>0</u>
Not 4	Byggnader och mark	2008-12-31	2007-12-31
	Inköp	1 991 652	0
	Årets uppskrivningar	89 564 908	0
	Utgående ackumulerade uppskrivningar netto	<u>89 564 908</u>	<u>0</u>
	Utgående redovisat värde	91 985 420	0
	Bokfört värde byggnader	91 556 560	0
	Bokfört värde mark	0	0
		<u>91 556 560</u>	<u>0</u>

Inga avskrivningar byggnader är gjorda under året.

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

Taxeringsvärde Målaren 3

Taxeringsvärdet för bolagets fastigheter:	37 104 000	0
avseende byggnader:	16 904 000	0

Not 5 Övriga kortfristiga placeringar **2008-12-31** **2007-12-31**

Kategori

Fastighetsbolaget B J 83/S 1	89 748 664	0
Årets nedskrivningar	-89 564 908	0
Bokfört värde	183 756	0

Not 6 Eget kapital

	Insatser	Upplätelser	Ansamlad förlust
Inbetalningar	55 857 310	13 523 121	0
Årets förlust			-1 798 368
Belopp vid årets utgång	55 857 310	13 523 121	-1 798 368

Not 7 Långfristiga skulder **2008-12-31** **2007-12-31**

Amortering inom 1 år	6 860 000	0
Amortering inom 2 till 5 år	1 440 000	0
Amortering efter 5 år	34 126 210	0
	42 426 210	0

Not 8 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2008-12-31** **2007-12-31**

Uppl räntor	499 810	0
Förutbet hyror	9 843	0
Förutbet årsavgifter	99 271	0
Förutbet lokalhyror	58 961	0
Övriga förutbet kostnader	152 999	0
	820 884	0

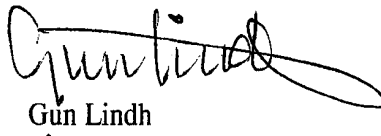
Brf Mälaren 3
Org.nr. 716419-9171

TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

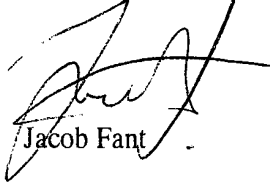
Stockholm 2009-04-20



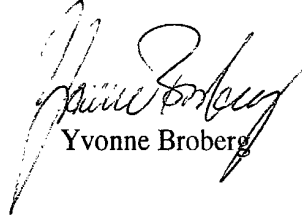
Felix Berglund



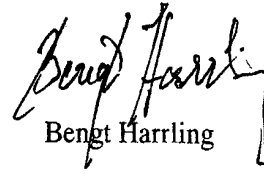
Gun Lindh



Jacob Fant



Yvonne Broberg



Bengt Harrling

Min revisionsberättelse har lämnats den 21 april 2009



Carin Ahnmé
Av föreningen vald revisor

G. SAMMANSTÄLLNING ANDELSTAL- OCH ÅRSavgIFTER

Målaren 3
 Birger Jarlsgatan 83
 Stockholm
 Årsavgifter 1 306 844

Hysesintäkter 686 508

Lgh nr	Plan	Lgh yta (m ²)	Lägenhetstyp	Andelstal (%)	Årsavgift	
					(kr)	kr/mån
205A	1	131	3 rum kök bad&wc	5,731	74 890	6 240
205B	1	29	1 rum kök bad&wc	1,361	17 789	1 482
206	1	24	1 rum kök bad&wc	1,173	15 328	1 277
207	1	132	4 rum kök bad&wc	5,991	78 296	6 524
208	2	160	5 rum kök bad&wc	7,178	93 807	7 817
209	2	24	1 rum kök bad&wc	1,184	15 476	1 289
210	2	132	4 rum kök bad&wc	6,045	78 995	6 582
211	3	160	5 rum kök bad&wc	7,243	94 652	7 887
212	3	24	1 rum kök bad&wc	1,195	15 623	1 301
213	3	132	4 rum kök bad&wc	6,098	79 695	6 641
214	4	24	4 rum kök bad&wc	1,539	20 111	1 675
215	4	160	5 rum kök bad&wc	7,307	95 497	7 958
216	4	132	4 rum kök bad&wc	6,152	80 394	6 699
217	5	160	5 rum kök bad&wc	7,372	96 343	8 028
218	5	24	1 rum kök bad&wc	1,218	15 918	1 326
219	5	132	4 rum kök bad&wc	6,205	81 093	6 757
223	1	88	3 rum kök bad&wc	4,164	54 414	4 534
224	1	23	1 rum kök bad&wc	1,135	14 836	1 236
225	2	88	3 rum kök bad&wc	4,200	54 892	4 574
226	2	23	1 rum kök bad&wc	1,146	14 979	1 248
227	3	88	3 rum kök bad&wc	4,237	55 369	4 614
228	3	23	1 rum kök bad&wc	1,157	15 121	1 260
229	4	88	3 rum kök bad&wc	4,273	55 846	4 653
230	4	23	1 rum kök bad&wc	1,168	15 264	1 272
231A	5	53	2 rum kök bad&wc	2,738	35 779	2 981
231B	5	23	1 rum kök bad&wc	1,179	15 407	1 283
232	bv	36	1 rum kök bad&wc	1,609	21 030	1 752
SUMMA		2 136		100,000	1 306 844	