

Brf Fågelbärsträdet

Årsredovisning för 2006

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2006. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2006 (4 sidor)
- B. Föreningens ekonomiska bokslut med resultat- och balansräkning samt bilagor (8 sidor)

A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2006

Medlemmar

Föreningen hade 061231 50 medlemmar, varav 27 män, 21 kvinnor och två juridiska personer.

Årsstämma

Ordinarie årsstämma avhölls i Daghemmet Sebran i bottenvåningen 060521. Här deltog 21 medlemmar (42 %), varav fyra via fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2006 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Erik Andersson, Lars Ekdahl, Pia Gillsäter, och Paul Johansson. Styrelsesuppleanter har varit Philip Holm och Kristina Sandberg. Styrelsen har hållit fyra protokollförda sammanträden under året samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Revisorer har varit auktoriserad revisor Marianne Hansen (extern) och Stefan Malm (intern). Revisorssuppleant har varit Erik Menckel.

Överlåtelser

Under år 2006 har följande lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 02: Från Erik Andersson till Siv Malmgren
- Lgh 06: Från Mårten och Ulrika Junell till Fredrick Tallroth
- Lgh 08: Från Rasmus Ek till Bo Ek
- Lgh 20: Från Eva Berg till Lisa Brolin (50 %)
- Lgh 20: Från Lisa och Elin Brolin till Erik Andersson
- Lgh 56: Från Eva Gustavsson till Sara Lee

2:a handsupplåtelser

Under år 2006 har 12 lägenheter varit uthyrda i 2:a hand, varav 7 inom familjen.

Lokaler

- *Daghemmet*: Föräldraföreningen Sebran har ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid. Senaste förlängning av avtalet inträffade 061001. Under 2006 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma 2006 utan kostnad. Stockholms stads miljöförvaltning besiktigade daghemslokalen 061128 utan anmärkning. Styrelsen hade försett hyresgästen med diverse underlag för besiktningen. Samtidigt fick styrelsen kännedom om att miljöförvaltningen utfört "Mätning av radon i inomhusluft" 940920 utan anmärkning.
- *Restaurangen*: Salzers Restaurang överläts 040701 till Tomas Bengtsson som ensamägare. I samband med överlåtelsen förlängdes det tidigare hyresavtalet - med oförändrat innehåll - med fem år under tiden 050101 – 091231. Under 2006 har restaurangen skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Öppethållandet regleras så att restaurangen skall stänga i sin helhet senast kl 01. Uteserveringen får ej disponeras efter kl 23.30.

I november 2006 upptäcktes en vattenskada på golvet i restauranglokalen, förorsakad av läckande ismaskin. Hyresgästen anmälde skadan till försäkringsbolaget. Både hyresgästen och föreningen har samma försäkringsbolag, If. Styrelsen anser att skadan skall regleras helt mellan hyresgästen och försäkringsbolaget, men If:s skadeingenjör krävde att även föreningen skulle anmäla skadan och hotade med att eljest inte alls handlägga den. Styrelsen beslöt därför under protest att skicka in en skadeanmälan. Reparationsarbetet påbörjades av Gärdets Bygg AB i november 2006 och beräknas vara klart under februari 2007.

Förvaltning/fastighetsskötsel

- *Kameral förvaltare* under 2006 har varit Birgitta Alsén vid Winqvist & Österling AB på Rimbogatan 8 i Stockholm, telefon 08 – 611 45 95 eller e-post: birgitta@winqvist-osterling.se. Kostnaden för förvaltningen under 2006 var 32.000 kr/år inkl. moms med några smärre tillägg för utskick av avier för årsavgift, kreditupplysningar, likviditetsanalys etc. Birgitta har liksom tidigare skött den kamerala förvaltningen på ett utmärkt sätt under 2006.
- *Löpande teknisk driftövervakning* avseende fjärrvärmesystem, ventilation, sophantering, tvättstuga, hissar etc har sedan 050701 utförts av företaget Kungsholmens Alltjänst (Stig Rosén och Richard Sandström). Stig Rosén har meddelat att han kommer att sälja företaget under början av 2007.
- *Övrig teknisk och kameral fastighetsförvaltning* har sedan många år ombesörjts av styrelsen. Detta innebär t.ex. planering och samordning av underhåll/reparationsarbeten, besiktning av skador och besiktning efter olika entreprenader, tillträde till allmänna utrymmen och vid behov i medlemmarnas lägenheter, upphandling av entreprenader och servicearbeten, handläggning av föreningens lån, förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister, handläggning av överlåtelser och 2:a handsuthyrningar, inhämtande av kreditupplysningar, detaljerad kontroll och attestering av samtliga fakturor, kontakt med en rad entreprenörer och serviceföretag, snöskottning och sandning utanför entrén, byte av ljusrör, uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor mm.

Städning

Städning har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städföretagets arbetsinsatser. Under 2006 har styrelsen uppdragit åt städföretaget att föra loggbok över rengöring av torktumlarens filter i tvättstugan.

Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan och buskar kring kylmaskinen på gårdssidan har utförts av Anders Lindberg Städservice. Flera buskar i häcken mot gatan har bytts ut.

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Under 2006 har personhissen fungerat bra. En del medlemmar/besökare glömmer ibland att stänga hissgrind och/eller hissdörr helt med åtföljande problem med driftstopp för de boende.
- *Mathissarna*: Under 2006 har mathissarna fungerat bra med endast enstaka driftstopp och behov av extra service. Nästa ordinarie revisionsbesiktning av mathissarna kommer att ske under 2007.

Sophantering

- *Sopnedkast*: Sopsäckväxlaren, som installerades hösten 2003, fungerar bra. Fastighetsteknikern, som sköter rengöring av soprummet, har upprepade gånger klagat över bristande emballering av hushållssopor. Sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar, av Stockholms stads renhållningsförvaltning.
- *Grovsoprum*: I grovsoprummet intill entrén finns tre containers för sortering av grovsopor i returpapper, glas och övrigt. Eftersom det under en följd av år – trots upprepade klagomål - varit problem med tömningen av grovsopor bytte styrelsen under hösten 2006 entreprenör för hämtning av grovsopor från SITA AB till Apeln Express AB. Efter detta har kvaliteten på sophämtningen förbättrats betydligt. Hämtning sker en gång per vecka. Varje månad hämtas 5-10 m³ grovsopor.

Tvättstugan

Under 2005 byttes de två befintliga tvättmaskinerna ut mot två helt nya Electrolux-maskiner med höghastighetscentrifugering samt togs den fristående centrifugen bort. Under 2006 har tvättstugan fungerat bra.

Värmesystemet

Styrelseordförande Gunnar Akner deltog vid ett informationsmöte på Fortum AB våren 2005 för diskussion kring driftekonomin avseende uppvärmning av huset. Mötet föranleddes delvis av det akuta fel som uppstod på fjärrvärmeanläggningen vintern 2004/2005 och som föranledde rengöring av systemet i två steg. Härvid noterades att det fanns rikligt med föroreningar i rörledningssystemet med misstanke om pågående korrosion. På rekommendation av Fortum AB anlätade styrelsen företaget Chemiclean AB för rengöring av radiatorsystemet i fastigheten (syre reducering + korrosionsskydd). För detta ändamål har företaget tillsatt kemiska preparat och monterat två filterinsatser på fjärrvärmeanläggningen samt utfört regelbundna analyser av vattenkvaliteten. Under 2006 beslöts att rengöringsprocessen skulle pågå under totalt två år och preliminärt avslutas sommaren 2007. Kostnaden för detta extra års rengöringsarbete uppgår till 5.625 kr inkl. moms. Under våren 2006 var vattengenomströmningen i fjärrvärmeanläggningen kraftigt ökad jämfört med tidigare år. Efter samråd med fastighetstekniker och styr- och regler specialist byttes ett ventilställdon och reglerkurvan justerades, totalkostnad 17.620 kr.

Elektricitet

Under hösten 2006 uppstod strömavbrott vid två tillfällen i flera lägenheter på gårdssidan. Felet berodde på att en stigarsäkring i elcentralen i källaren löst ut. Utredning av elektriker visade inget fel på grupp-elcentralen i källaren, utan bedömdes som förorsakat av för hög belastning på denna stigarledning. Enligt elektrikern kan man ”söka efter den överlastade fasen och sedan omfördela lasten i enskilda lägenheter”. Eftersom problemet bara inträffat vid två tillfällen beslutade styrelsen att avvakta med närmare utredning.

Målning

Under sommaren 2006 uppdrog styrelsen till NF Måleri att måla om snickerier kring fönster och balkongdörrar i 12 lägenheter på plan 1-3 på gatusidan. Samtidigt utfördes bättringsarbeten på snickerier på plan 6 åt gatan. Totalkostnad inkl. moms 103.585 kr.

Handduks-torkar

Flera medlemmar har meddelat att deras handduks-torkar i våtrummen inte fungerar. Styrelsen har låtit utreda detta och funnit att felet ligger i en särskild reglerventil som sitter på handduks-torken. Justering av funktionen kräver ett särskilt verktyg, men handduks-torken behöver *ej* demonteras. Berörda medlemmar uppmanas kontakta föreningens fastighetstekniker och avtala om åtgärd.

Försäkring

Föreningen har fastighetsförsäkring i If. Under 2006 uppgick försäkringspremien till 14.311 kr. Till detta kommer ett arvode om 1.952 kr till föreningens försäkringsmäklare, Allians. Totalkostnaden, 16.263 kr, var 697 kr lägre än 2005. Under 2006 har en vattenskada i restaurangens golv anmälts till If, se ovan.

Ekonomi

- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701 och uppgår i genomsnitt till c:a 860 kr/kvm/år. Med hänsyn till att föreningen haft ett överskott i resultaträkningen (förutom i samband med takombyggnaden 2005) har styrelsen valt att avvakta med att föreslå höjd årsavgift.
- *Fastighetstaxering:* År 2004 höjdes taxeringsvärdet med 2.640.000 kr (9,8 %) jämfört med 2003. Det nya taxeringsvärdet är 29.636.000 kr och var oförändrat under 2006.

- *Fastighetsskatt:* Under 2006 var fastighetsskatten 171.360 kr, vilket innebar en höjning med 3.700 kr (2,2 %) jämfört med 2005. Restaurangen har betalt sin lokalandel, 18 %. Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Belåning:* I september 2006 har styrelsen omsatt två av föreningens lån enligt följande:
 - 3.657.427 kr: Ränteändring 5,62 → 4,17 % (minus 1,45 %-enheter). Bindningstid 5 år.
 - 3.492.600 kr: Ränteändring 5,75 → 4,17 % (minus 1,58 %-enheter). Bindningstid 5 år.
 Sammantaget innebär denna låneomläggning en räntekostnadssänkning med c:a 108.000 kr/år.
- *Byggnadsvårdsbidrag:* Länsstyrelsen i Stockholms län beviljade under 2006 föreningen ett byggnadsvårdsbidrag om 200.000 kr för täckande av antikvariska merkostnader för reparationen av yttertaket 2005.
- *ROT-bidrag:* Skatteverket beviljade under 2006 föreningen ett ROT-bidrag om 144.318 kr avseende reparationen av yttertaket 2005.
- *Bankfack:* Föreningen har sitt bankfack i Swedbank.

Hemsida

Styrelsen har uppdragit till Gunnar Akner att utforma en hemsida på internet om föreningen och Markeliushuset. Ett antal fotografier och tidningsartiklar har scannats in för detta ändamål. Om medlemmarna har bilder från husets historia är ni välkomna att låna ut dem till styrelsen för att lägga upp dem på hemsidan.

Cyklar

Styrelsen har under 2006 uppmanat samtliga medlemmar att märka sina cyklar med en särskild utlämnad märkningslapp. Dessvärre kunde bara ett par cyklar tas bort från cykelrummet intill fjärrvärmecentralen i källaren.

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2006 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor (8 sidor).

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande:

Tidigare ansamlad förlust: 1.116.001,74

Årets vinst 2006: 807.979 kr

Avsättning till reservfond (5 % av föreningens årsvinst): 40.399 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten om 348.421,74 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 070517

För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner
styrelseordförande



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssongatan 6
112 22 STOCKHOLM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-01-01- 2006-12-31</i>	<i>2005-01-01- 2005-12-31</i>
Nettoomsättning	1	2 508 841	2 451 411
Övriga rörelseintäkter		200 000	-
		<u>2 708 841</u>	<u>2 451 411</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-74 946	-2 535 206
Driftskostnader	2	-694 191	-698 074
Förvaltningskostnader	3	-171 144	-362 863
Fastighetsförsäkring		-22 262	-16 960
Fastighetsskatt		-171 360	-167 660
Avskrivningar enligt plan	4	-233 613	-247 953
Rörelseresultat		<u>1 341 325</u>	<u>-1 577 305</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 596	715
Räntekostnader och liknande resultatposter		-535 942	-506 101
Resultat efter finansiella poster		<u>807 979</u>	<u>-2 082 691</u>
Resultat före skatt		<u>807 979</u>	<u>-2 082 691</u>
Årets resultat		<u>807 979</u>	<u>-2 082 691</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2006-12-31</i>	<i>2005-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	14 154 146	14 387 759
		<u>14 154 146</u>	<u>14 387 759</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 154 146</u>	<u>14 387 759</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	6	50 425	44 673
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	20 123	22 905
		<u>70 548</u>	<u>67 578</u>
Kassa och bank		923 379	148 928
Summa omsättningstillgångar		<u>993 927</u>	<u>216 506</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 148 073</u>	<u>14 604 265</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2006-12-31	2005-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Reservfond		133 393	133 393
Yttre fond		84 939	84 939
		<u>1 220 152</u>	<u>1 220 152</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst / förlust		-1 116 002	966 689
Årets resultat		807 979	-2 082 691
		<u>-308 023</u>	<u>-1 116 002</u>
Summa eget kapital		<u>912 129</u>	<u>104 150</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9	13 124 473	13 774 473
		<u>13 124 473</u>	<u>13 774 473</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		650 000	250 000
Leverantörsskulder		101 051	68 197
Skatteskulder		4 501	801
Övriga skulder	10	28 355	31 140
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	327 564	375 504
		<u>1 111 471</u>	<u>725 642</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 148 073</u>	<u>14 604 265</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2006-12-31	2005-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	16 770 625	16 770 625
<i>Ansvarsförbindelser</i>	Inga	Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningsprocent har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Byggnadsinventarier	10

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Årsavgifter	1 707 620	1 698 069
Hysesintäkter lokaler	646 848	642 456
Fastighetsskatt	31 332	40 074
Vatten	13 861	14 761
Uppvärmning	43 947	43 074
Drift / Service	12 500	12 500
Övriga intäkter	52 733	277
Summa	2 508 841	2 451 211

Not 2 Driftskostnader

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Fastighetsskötsel	37 500	27 083
Snöskottning	5 251	-
Trädgårdsskötsel	5 456	-
Städning	40 035	33 104
Besiktningsskostnader	756	44 425
El	112 526	59 027
Fjärrvärme	382 148	402 267
Vatten	26 031	48 309
Sophämtning	45 592	45 837
Kabel-tv avgift	6 416	12 577
Övrigt	32 480	25 445
Summa	694 191	698 074

Not 3 Förvaltningskostnader

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Styrelsearvode	59 999	55 000
Sociala avgifter	17 291	9 383
Revisionsarvode	8 125	8 125
Kameral förvaltning	40 000	45 002
Konsultarvode W & Ö	12 234	10 856
Konsultarvode övriga	12 513	181 430
Ritnings-och kopieringskostnader	3 976	11 289
Bankkostnader	5 890	5 811
Kontorsmaterial	4 374	1 440
Telefon	1 550	1 740
Porto	3 644	4 359
Övriga förvaltningskostnader	850	26 588
Övriga poster	698	1 840
Summa	171 144	362 863

Not 4 Avskrivningar

	2006-01-01- 2006-12-31	2005-01-01- 2005-12-31
Byggnader	161 853	161 853
Byggnadsinventarier	71 760	86 100
Summa	233 613	247 953

Not 5 Byggnader

	2006-12-31	2005-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 185 356	16 185 356
	16 185 356	16 185 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-1 869 357	-1 707 504
-Årets avskrivning enligt plan	-161 853	-161 853
	-2 031 210	-1 869 357
Redovisat värde vid årets slut	14 154 146	14 315 999

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	861 000	861 000
	861 000	861 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-789 240	-703 140
-Årets avskrivning enligt plan	-71 760	-86 100
	-861 000	-789 240
Bokfört värde byggnad o mark	14 154 146	14 387 759

Taxeringsvärde byggnader:	13 956 000	13 956 000
Taxeringsvärde mark:	15 680 000	15 680 000
	29 636 000	29 636 000

Not 6 Övriga fordringar

	2006-12-31	2005-12-31
Fordran skattekonto	12 395	10 266
Fordran Salzer Restaurang	34 380	34 407
Övriga fordringar	3 650	-
Redovisat värde vid årets slut	50 425	44 673

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetald försäkring	12 860	17 897
Förutbetald försäkring Allians	1 754	2 716
Stockholm Trafikkontor	1 513	1 513
Hissgruppen AB	894	779
Chemi Clean	2 812	-
Telia	290	-
	20 123	22 905

Not 8 Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 001 820	133 393	84 939	966 689	-2 082 691
Disposition enl bolagsstämmobeslut				-2 082 691	2 082 691
Årets resultat					807 979
Vid årets slut	1 001 820	133 393	84 939	-1 116 002	807 979

Not 9 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Belopp</i>	<i>Omsättningstid</i>
Spintab AB	4,17%	2 607 427	
Spintab AB	4,17%	3 255 100	
Spintab AB	2,026%	1 100 000	rörlig
Spintab AB	3,566%	2 521 946	rörlig
Spintab AB	3,093%	3 657 400	rörlig
Spintab AB	3,093%	632 600	rörlig
		13 774 473	
Kortfristig del		-650 000	
		13 124 473	

Not 10 Övriga skulder

	2006-12-31	2005-12-31
Skuld till hyresgäster o medlemmar	28 355	30 940
W & Ö	-	200
	28 355	31 140

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2006-12-31	2005-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	128 081	182 540
Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	45 471	44 548
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen ränta, lån	77 749	82 030
Upplupen fjärrvärmekostnad	37 541	47 184
Upplupen elkostnad	24 575	-
Övriga poster	4 147	9 202
	327 564	375 504

Underskrifter

Stockholm den 070328 2007

Gunnar Akner
Styrelseordförande

Erik Andersson

Paul Johansson



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Pia Gillsäter

Lars Ekdahl

Min revisionsberättelse har avgivits den 23/4 2007

Marianne Hansen
Marianne Hansen
Autoriserad revisor