

Årsredovisning för 2002 – Brf Fågelbärsträdet

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2002. Årsredovisningen består av följande två delar:

1. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2002 (4 sidor)
2. Föreningens ekonomiska bokslut med resultat och balansräkning samt bilagor (10 sidor)

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2002

Årsstämma

Ordinarie årsstämma avhölls i Daghemmet Sebran i bottenvåningen 010414. Här deltog 21 medlemmar (41 %), varav tre via fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade 021231 51 medlemmar, varav 26 män, 23 kvinnor och två juridiska personer.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Erik Andersson, Pia Gillsäter, Nina Hammacher och Mårten Junell. Styrelsesuppleanter har varit Lars Ekdahl och Jonas Sjögren. 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 direktör Erik Menckel (intern).

Överlåtelser

Under år 2002 har en lägenhet överlåtits:

- Lgh 14 från Lars Gabrielsson till Ture Gabrielsson

2:a handsupplåtelser

Under år 2002 har 12 lägenheter (25 %) varit upplåtna i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

Förvaltning/fastighetsskötsel

- Kameral förvaltare under 2002 har varit Birgitta Alsén vid T & T Förvaltning AB.
- Löpande teknisk driftövervakning avseende fjärrvärmesystem, ventilation, sophantering, tvättstuga etc har som tidigare utförts av ingenjör Tony Bengtsson. Övrig teknisk och ekonomisk 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, tillgänglighet till allmänna utrymmen och medlemmarnas lägenheter, upphandling av entreprenader och servicearbeten, omläggning av föreningens lån, förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister, detaljerad fakturekontroll mm.
Styrelsen vill framföra sitt varma tack till Tony som även under 2002 utfört mycket värdefullt arbete för föreningen.
- Städning har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städfirmans arbetsinsatser.

Ekonomi

- *Särskilda intäkter:* Styrelsen ansökte under våren 2002 hos Länsstyrelsen om byggnadsvårdsbidrag för återställande av ytskikt (tak, väggar, mark) efter borttagning av baldakinen utanför restaurangentrén år 2000. Länsstyrelsen/Riksantikvarieämbetet beviljade föreningen ett byggnadsvårdsbidrag om 120.000 kr.
- *Avskrivning lån:* Styrelsen har sedan flera år haft kontakter med Stockholms Stad med hemställan om avskrivning av de två lån om totalt 225.000 kr som togs år 1990 avseende reparation av de fyra mathissarna. Stockholms Stad beslöt i december 2002 att avskriva dessa två lån.

- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Därmed uppgår årsavgiften till i genomsnitt 860 kr/kvm/år.
- *Fastighetstaxering:* Under 2000 höjdes taxeringsvärdet för föreningens fastighet från 9.384.000 kr till 16.211.000 kr (+ 73 %). År 2002 höjdes taxeringsvärdet till 25.226.000 kr (+ 56 %).
- *Fastighetsskatt:* Under 2002 var fastighetsskatten 146.400 kr (31.160 kr högre jmf med 2001). Restaurangen har betalt sin lokalandel, 27.401 kr (5.663 kr högre jmf med 2002).
- *Bankfack:* Styrelsen har under 2002 flyttat föreningens bankfack från SE-banken till Föreningssparbanken.
- *Försäkring:* Föreningens har fastighetsförsäkring i If (tidigare Skandia). Inga försäkringsärenden har förekommit under 2002.

Lokaler

- *Daghemmet:* Det gällande 3-åriga hyresavtalet löper under tiden 001001-030930. Daghemmet har under 2002 skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma.
- *Restaurangen:* Det gällande 5-åriga hyresavtalet löper under tiden 990824-041231. Restaurangen har under 2002 skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Öppethållandet regleras så att restaurangen skall stänga i sin helhet senast kl 01. Utesserveringen får ej disponeras efter kl 23.30.

Vattenskador

- *Vattenskador takfönster:* Takfönster i två av etagelägenheerna på plan 6 har bytts ut under 2002. Takfönstren i de två övriga etagelägenheterna byttes ut under 2001.
- *Vattenskada gårdsfasad:* Den vattenskada som uppstod på ett c:a 1 kvm stort område på plan 5 på gårdsfasaden i slutet av 90-talet har ännu ej åtgärdats. Skälet är att reparationen kräver ställningsbygge och därmed betingar en hög kostnad. Styrelsen har diskuterat olika sätt att reparera skadan.
- *Vattenskador gatufasad:* Under 2002 upptäcktes vattenskador intill stuprörsmynningarna på både södra och norra delen av gatufasaden. Föreningens besiktningsman, Krister Berggren, har bedömt att skadorna beror på otillräcklig avrinningskapacitet i uppsamlingstrattarna på respektive sida. Under den hårda vintern 2001/2002 frös troligen vatten till is i trattarna trots el-uppvärmning och vatten kan ha stänkt på intill-liggande fasadytor. Krister Berggren föreslår en tvåstegslösning: först vidtages vissa åtgärder vid själva trattarna (via skylift?), varefter man väntar ett år och ser om/hur skadorna utvecklas. Om ingen försämring sker kan fasadytan repareras. Styrelsen planerar att inleda arbetena under 2003.
- *Skada på avloppsrör av gjutjärn i källaren:* Fastighetstekniker Tony Bengtsson har noterat korrosionsskador på flera avloppsrör källaren. Vissa rördelar kommer att bytas ut under 2002
- *Vattenskada lgh 51:* Magnus Menckel har meddelat att det finns en spricka intill takfönstret i lgh 51. Styrelsen kommer att inspektera skadan under 2003.

Underhåll

- *Målning:* Under sommaren 2002 borttogs all gammal bets från fönster- och dörr-snickerierna på hela entréplanet åt gatan, varefter ekträet inoljades. Härmed kunde det ursprungliga utseendet återställas. Under arbetet upptäcktes att flera lister kring fönstren var skadade och måste bytas ut. Resultatet av entreprenaden blev mycket gott. Slutbesiktning har skett. Totalkostnad 31.875 kr inkl. moms.
- *Tvättstuga:* Torkrummet intill tvättstugan har fungerat bristfälligt i flera år. Under 2002 upptäcktes att torktummlaren var rostig och dessutom tog in vatten i maskineriet. Efter anbud uppdrog styrelsen åt Söderkyl AB att installera en elektrisk kondens-tork i torkrummet samt en ny torktummlare. Resultatet av entreprenaden har blivit mycket gott. Totalkostnad: 68.250 kr inkl. moms.

Hissar

- *Personhissen:* Under en följd av år har det förelegat stora problem med personhissens funktion. Styrelsen har varit missnöjd med entreprenören Elektra Motor AB och har även framfört kritik mot hissbesiktningsfirman SAQ och Stockholms Fastighetsägareförening. För närmare information hänvisas till årsredovisningen för år 2001. Efter byte av entreprenör till Hissgruppen AB och utredning under 2001 reparerades personhissen under våren 2002. Härvid byttes hisselektroniken ut mot ett helt nytt system inkluderande en annan elektrisk princip för hissbromsning. Styrelsen har även låtit montera ett nödlarm i hissen med telefonlinje via takhögtalare till hissjourfirma. Efter detta arbete har personhissen fungerat utmärkt med endast enstaka driftavbrott. Slutbesiktning har skett. Anbudskostnad 99.300 kr inkl. moms. Under hösten 2002 upptäcktes att hisslinan till personhissen hade börjat tvinnas upp, varför den fick bytas ut.
- *Mathissar:* Under hösten 2001 inträffade en allvarlig incident då en mathiss gick igång trots att en medlem höll på att ta ut mat ur mathissen. Ingen personskada inträffade. Efter händelsen stängde styrelsen av mathissanläggningen och ombesörjde en snabb besiktning via SAQ. Härvid noterades att mathissarci flera olika lägenheter gick att köra trots öppen lucka, troligen pga felaktig konstruktion på låsen till mathissarnas luckor. Till detta skall läggas att hissfirman Elektra Motor AB missade att kalla till sedvanlig revisionsbesiktning (tvåårsintervall) av mathissarna hösten 2001, trots att detta uttryckligen ingick i avtalet om hiss-skötsel. Efter diskussion med hisskonsult Lars Schjeldrup beslöt styrelsen att låta byta ut låsen till samtliga 48 mathissluckor. Som pilotprojekt åtgärdades ett hiss-schakt våren 2002 för att se hur arbetet borde utföras och för att kunna bedöma kostnaderna. Efter godkänd slutbesiktning utförd av Lars Schjeldrup byttes låsen i de resterande tre hiss-schakten under hösten 2002. Styrelsen har överenskommit med Hissgruppen AB att kostnaden för dessa tre resterande hiss-schakt erlägges under våren 2003, senast 030630. Styrelsen tackar Nina Hammacher varmt för att hon även under 2002 åtagit sig att vara ”mathiss-akut” och ta hand om medlemmarnas nycklar vid olika mathiss-arbeten och -besiktningar i lägenheterna.

Sotning och brandbesiktning

Sotning och brandbesiktning genomfördes senast i januari 2001. Ny rensning av imkanaler, brandsyn samt installation av brandvarnare kommer att ske under år 2003.

Ventilation

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomfördes av Skönströms Kontroll HB under 2002 i både restaurangen och daghemmet, bägge med godkänt resultat. OVK genomfördes även utan anmärkning via stickprov i sex lägenheter; en per våningsplan.

Sophantering

- *Sopnedkast:* Även under 2002 har det vid flera tillfällen blivit stopp i sopkarusellen då någon/några i huset slängt ner alltför stora föremål i sopnedkastet. Dessutom har soprummet i källaren blivit kraftigt nedsmutsat eftersom vissa slänger ner sopor utan att slå in dem ordentligt. Vid flera tillfällen har fotocellen smutsats ner, varför karusellen upphört att fungera med följd att sopor stått flera meter upp i nedkaströret. Under året upptäcktes att ett av sopkarusellens fästningsstag lossnat från sitt fäste, troligen pga att någon slängt ner för stora sopmängder vilket lett till överbelastning. Ingenjör Tony Bengtsson kunde sätta fast staget på nytt. Styrelsen tackar Mårten och Ulrika Junell för att de tagit på sig ansvar för sopkarusellens funktion och vid många tillfällen gjort ren anläggningen och återställt funktionen. De har även haft kontakter med installatören inför planerade reparationsarbeten.
- *Grovsoprum:* Under 2002 har tömningen av grovsoprummet intill entrén fungerat avsevärt bättre än tidigare. Orsaken till detta är bl.a. byte av entreprenör samt beställning av tömning veckovis. Totalkostnad för tömning av grovsopor under 2002 (papper, glas, övrigt) 13.418 kr.

Stadgar

Stefan Malm utformade under år 2001 ett förslag till modernisering av föreningens stadgar. Förslaget diskuterades vid årsstämman 2002, varvid stämman beslöt att avvakta med att ta ställning till hela stadgeförslaget och att be en jurist gå igenom förslaget. Stämman beslöt dock att ändra §2 för att vid behov medge upplåtelse av daghemmet med bostadsrätt och därmed försäljning av lokalen till marknadspris. Ändringen av stadgarnas §2 tas upp även vid årsstämman 2003 för den andra omröstningen.

Styrelsen har under 2002 diskuterat frågan om att omarbeta och modernisera stadgarna, men har med hänsyn till kostnaderna för juristkonsultation valt att avvakta med detta tills vidare.

Hemsida

Styrelsen planerar att utforma en hemsida på internet om föreningen och Markeliushuset.

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med bilagor (10 sidor).

Förslag till disposition av föreningens resultat:

Till årsstämmans förfogande:

Tidigare ansamlad förlust: 372.365,79 kr

Vinst 2002: 564.918,08 kr.

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 192.552,29 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 030424

Styrelsen

genom Gunnar Akner



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssongatan 6
112 22 STOCKHOLM

RESULTATRÄKNING

2002

2001

INTÄKTER

Hysesintäkter, lokaler

619 538,50

610 163,00

Årsavgifter

1 707 606,00

1 583 576,00

Övriga hyresintäkter

87 860,00

78 499,00

Övriga rörelseintäkter

347 000,00

2 416,00

Summa intäkter

2 762 004,50

2 274 654,00

KOSTNADER

Fastighetsskötsel o städ

-91 941,00

-43 049,00

Reparationer

-140 631,25

-122 693,00

Underhåll

-197 291,00

-264 305,00

Taxebundna kostnader

-437 403,21

-403 620,00

Övriga driftskostnader

-25 777,00

-23 319,00

Fastighetsskatt

-146 400,00

-115 240,00

Administrativa kostnader

Not 1

-100 513,30

-158 500,30

Summa kostnader

-1 139 956,76

-1 130 726,30

Avskrivningar

Not 2, 3

-258 303,00

-134 326,00

RÖRELSERESULTAT

1 363 744,74

1 009 601,70

RESULTAT FRÅN FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter o liknande poster

1 444,69

2 411,75

Räntekostnader o liknande poster

-770 538,35

-975 948,33

Räntebidrag

995,00

Summa finansiella poster

-769 093,66

-972 541,58

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

594 651,08

37 060,12

BOKSLUTSDISPOSITIONER

Avsättning reservfond

Not 4

-29 733,00

-1 853,00

Summa bokslutsdispositioner

-29 733,00

-1 853,00

REDOVISAT RESULTAT

564 918,08

35 207,12

BALANSRÄKNING

2002-12-31

2001-12-31

TILLGÅNGAR

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 2

15 131 620,29

15 379 574,29

Maskiner och inventarier

Not 3

3 050,00

13 399,00

Summa materiella anläggningstillgångar

15 134 670,29

15 392 973,29

SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

15 134 670,29

15 392 973,29

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Kortfristiga fordringar

Hyses-avgifts- och kundfordringar

1 965,00

1 865,00

Övriga kortfristiga fordringar

58 746,00

73 548,00

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

19 116,00

49 041,00

Summa kortfristiga fordringar

79 827,00

124 454,00

Kassa och bank

Not 5

536 430,25

118 439,92

SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

616 257,25

242 893,92

SUMMA TILLGÅNGAR

15 750 927,54

15 635 867,21

EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR OCH SKULDER

EGET KAPITAL

Bundet eget kapital

Insatser

79 441,00

79 441,00

Reservfond

Not 4

72 742,00

43 009,00

Upplåtelseavgifter

922 379,00

922 379,00

Summa bundet eget kapital

1 074 562,00

1 044 829,00

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-372 365,79

-407 572,91

Årets resultat

564 918,08

35 207,12

Summa fritt eget kapital

192 552,29

-372 365,79

SUMMA EGET KAPITAL

1 267 114,29

672 463,21

AVSÄTTNINGAR

Yttre reparationsfond

Not 6

84 939,00

84 939,00

Summa avsättningar

84 939,00

84 939,00

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut

Not 7

13 674 473,00

14 093 728,00

Summa långfristiga skulder

13 674 473,00

14 093 728,00

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder till kreditinstitut	Not 7	250 000,00	293 245,00
Leverantörsskulder		86 532,25	260 610,00
Övriga kortfristiga skulder		5 822,00	630,00
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		382 047,00	230 252,00
Summa kortfristiga skulder		724 401,25	784 737,00

**SUMMA EGET KAPITAL AVSÄTTNINGAR
OCH SKULDER**

15 750 927,54 15 635 867,21

**STÄLLDA PANTER
ANSVARSFÖRBINDLESER**

16 770 625,00 16 770 625,00
Inga Inga

NOTANTECKNINGAR

Redovisningsprinciper

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.
Tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.
Periodisering av inkomster och utgifter har skett enligt god redovisningssed.

Not 1	2002	2001
Administrativa kostnader		
I totalsumman administrativa kostnader ingår arvoden och soc.avgifter till styrelsen med följande fördelning:		
Styrelsearvode	10 001,00	10 000,00
Sociala kostnader	2 623,00	2 782,00
	12 624,00	12 782,00
 Not 2		
Byggnader och mark		
Anskaffningsvärde	16 185 356,10	16 185 356,10
Tillfört under året		
Akkumulerade avskrivningar	-1 221 941,81	-1 141 014,81
Årets avskrivning 1,%	-161 854,00	-80 927,00
Bokfört värde	14 801 560,29	14 963 414,29
 Byggnadsinventarier		
Anskaffningsvärde	861 000,00	861 000,00
Tillfört under året		
Akkumulerade avskrivningar	-444 840,00	-401 790,00
Årets avskrivning 10%	-86 100,00	-43 050,00
Bokfört värde	330 060,00	416 160,00
 Utgående anskaffningsvärde byggnad och mark	17 046 356,10	17 046 356,10
Ingående ack.avskrivningar byggnad och mark	-1 666 781,81	-1 542 804,81
Årets avskrivning byggnad och mark	-247 954,00	-123 977,00
Bokfört värde byggnader och mark	15 131 620,29	15 379 574,29
 Taxeringsvärde		
Byggnad	25 226 000,00	19 832 000,00
Mark	25 226 000,00	19 832 000,00

Not 3

2002

2001

Inventarier

Data/kontorsutrustning

Anskaffningsvärde

51 747,00

51 747,00

Tillfört under året

Ackumulerade avskrivningar

-38 348,00

-27 999,00

Årets avskrivning 20%

-10 349,00

-10 349,00

Bokfört värde

3 050,00

13 399,00

Not 4

Bokslutsdispositioner

Reservfond

Saldo vid årets början

43 009,00

41 156,00

Avsatt under året

29 733,00

1 853,00

Saldo vid årets slut

72 742,00

43 009,00

Not 5

Kassa och bank

Se-Banken Checkkonto 5265-10 051 77

370,13

-97 088,16

Postgiro 77 70 79 -5

260 689,02

13 645,93

FöreningsSparbanken

275 371,10

201 882,16

536 430,25

118 439,93

Not 6

Avsättningar

Yttre Reparationsfond

Vid årets början

84 939,00

84 939,00

Avsatt under året

Disponerat/uttaget under året

Saldo vid årets slut

84 939,00

84 939,00

Not 7

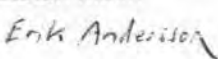
Långfristiga skulder	Ränta		
Inteckningslån			
Stockholms Stads Kulturenämnd	0,00%		95 000,00
Stockholms Stads Kulturenämnd	0,00%		130 000,00
SEB-Bolån	8,30%		0,00
SEB-Bolån	6,63%		7 493 522,00
SEB-Bolån	4,35%		15 010,00
Venantius AB	6,27%		82 128,00
Venantius AB	6,27%		1 827 979,00
Venantius AB	6,27%		995 634,00
Venantius AB	6,27%		140 273,00
Spintab	5,62%	3 407 427,00	3 607 427,00
Spintab	5,25%	3 657 400,00	
Spintab	5,75%	3 455 100,00	
Spintab	5,121%	2 771 946,00	
Spintab	5,33%	632 600,00	
Summa inteckningslån		13 924 473,00	14 386 973,00
Kortfristig del		-250 000,00	-293 245,00
Summa		13 674 473,00	14 093 728,00

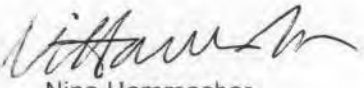


Brf Fågelbärsträdet
John Ericssongatan 6
112 22 STOCKHOLM

Stockholm den 030308


Gunnar Akner

Stefan Malm

Erik Andersson


Pia Gillsäter

Nina Hammacher


Mårten Junell

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits den