

Brf Fågelbärsträdet

Årsredovisning för 2012

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2012. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Förvaltningsberättelse för 2012 (9 sidor)
- B. Ekonomisk redovisning för 2012 med resultat- och balansräkning samt bilagor (9 sidor)

A. Styrelsens förvaltningsberättelse för 2012

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress: www.markeliushuset.se. Här finns information om husets historia, föreningen och styrelsen; protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden, hänvisning till böcker och artiklar om huset, uppgifter till föreningens kontaktpersoner, mm. För grundfakta om föreningen och byggnaden/fastigheten hänvisas till föreningens hemsida, länken "Formalia". För en sammanfattning av föreningens historia och byggnadsminnesförklaringen 1992 hänvisas till föreningens hemsida, länken "Historia". Efter restaureringsprojektet 1990-91 erhöll föreningen priser från Stockholms Stads Hembygdsförening och Stiftelsen S:t Erik. En jury bestående av personer från BoVerket och Svenska Arkitekters Riksförbund (nuvarande Sveriges Arkitekter) utsåg 1994 Markeliushuset till "Sveriges vackraste 1930-talshus".

Medlemmar

Föreningen hade 130430 46 lägenheter och 52 medlemmar, varav 33 män, 18 kvinnor och en juridisk person.

Föreningsstämmor

Ordinarie årsstämma avhölls 120527 i föräldraföreningen Sebrans lokaler i bottenvåningen. Här deltog 24 medlemmar (47 % av alla medlemmar), varav fem via fullmakter. Protokollet ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

Styrelse

Styrelsen har under 2012 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Philip Holm, Stefan Malm, Ousmane Touré och Madelene Åsell. Styrelsesuppleanter har varit Anders Kraft och Johan Löfmark.

Styrelsen har hållit sex protokollförda sammanträden under året (120131, 120416, 120613, 120627, 120827 och 121015) samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Protokollen ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

Revisorer har varit auktoriserad revisor Marianne Hansen (extern) och vald internrevisor Björn Gripwall.

Valberedning har varit Jan Friberg (sammankallande) och Martin Stankiewicz.

Överlåtelse

Under år 2012 har följande fem lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 10 från Petra Buchinger till Daniel Andersson
- Lgh 12 från Malin Dahlberg till Henrik Nyman
- Lgh 31 från John Wilander till Stefan Jonasson
- Lgh 45 från Jan Friberg till Bränd Sonja Friberg Andersson
- Lgh 56 från Sara Lee till Kimmo Grönlund och Juhani Tähtinen

2:a handsupplåtelse

Under år 2012 har 9 lägenheter upplåtits i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

Lokaler

- Daghemmet

- *Avtal:* Föräldraföreningen Sebran (www.sebran.se) har ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid. Senaste förlängning av avtalet inträffade 121001.
- *Drift:* Under 2012 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt utan kostnad ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma 2012.

- Restaurangen

- *Avtal:* Petite France AB (www.petitefrance.se) tog över hyresavtalet för restauranglokalerna i bottenvåning och källaren 071201. Det är ett kallhyresavtal, där alla slags kostnader för drift och service betalas av hyresgästen. Avtalet löper med 3-årsintervall och den gällande avtalstiden är 110101-131231 med 9 månaders uppsägningstid. Öppethållandet regleras i avtalet så att restaurangen skall stänga i sin helhet senast kl. 01. Uteserveringen får ej disponeras efter kl 23.30.
- *Ny innehavare:* I juni 2011 överläts hyresavtalet till Petite France AB från Sébastien Boudet till Peter Hartai.
- *Modifiering av avtal:* Styrelsen har under året tecknat ett kompletterande hyresavtal med Petite France AB angående följande två delar:
 - Del av skiffer-plattsättningen utanför entrén som kompletterande uteservering = 75 000 kr/år för perioden 120101-130531 med årlig indexuppräknings enligt hyresavtalet. Denna del av avtalet är ett interimsavtal under ett år och fem månader fram till årsstämman 130526. En ev. förlängning är villkorad mot beslut av årsstämman 2013 att godkänna att uteserveringen på denna plattsättning permanentas.
 - Omklädningsrum i källaren = 25 000 kr/år med årlig indexuppräknings enligt hyresavtalet.Under 2013 kommer hyresavtalet med Petite France AB att sägas upp för omförhandling inför den nya hyresperioden från 140101.
- *Bankgaranti:* Företaget har som tidigare hyresgäster utställt bankgaranti för hyran till föreningen motsvarande 70 000 kr.
- *Anställda:* Företaget har numera betydligt fler personer anställda än tidigare, vilket i sin tur påverkar behovet av omklädningsrum i källaren.
- *Drift:* Under 2012 har Petite France AB skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl.
- *Relationsritningar:* Petite France AB genomförde 2007/2008 en omfattande ombyggnad av lokalerna i fr.a. bottenvåningen. Styrelsen gav tillstånd till detta med villkoret att företaget skulle inlämna underlag för relationsritningar avseende bygg, vatten, ventilation och el. Trots påminnelser har företaget inte inlämnat sådant underlag. Styrelsen har därför uppdragit åt arkitekt Eva Göransson att i samarbete med övriga konsulter upprätta dessa relationshandlingar. Arbetet färdigställdes under 2012, där kostnaden om 67 413 kr har fakturerats hyresgästen i december 2012. Fakturan har i maj 2013 ännu ej betalats.
- *Särskild ersättning:* Styrelsen har enligt hyresavtalet debiterat restaurangen kostnader för uppvärmning av restaurangens lokal-andel, förbrukning av varmt- och kallt vatten samt uppsäkring av el-servisen i källaren, se resultaträkningen. Restaurangen har även betalt sin lokalandel av fastighetsskatten, 42 600 kr.

Kameral förvaltning

Kameral förvaltare under 2012 har varit Winqvist & Österling AB på Mäster Samuelsgatan 10 i Stockholm.

Kostnaden för den kamerala förvaltningen under 2012 var 44 312 kr inkl. moms med tillägg av smärre kostnader för upprättande av ekonomisk årsredovisning, kontrolluppgifter av överlåtelse och inhämtande av kreditupplysningar på nya medlemmar. Förvaltaren har skött den kamerala förvaltningen väl under 2012.

Teknisk förvaltning

Löpande teknisk driftövervakning avseende fjärrvärmesystem, ventilationsanläggningar, sophantering, tvättstuga, hissar etc. samt regelbunden rondering ombesörjes sedan 070101 av företaget PEAD, Adde Pettersson. Adde har skött uppdraget utmärkt under 2012.

Styrelsens förvaltning

Styrelsen har sedan många år tagit ett stort ansvar för både kameral och teknisk fastighetsförvaltning. Detta innebär bl.a.

- ekonomisk planering i samarbete med kamerala förvaltaren och revisorerna
- handläggning av föreningens lån
- handläggning av hyresavtal med lokalhyresgästerna
- förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister
- handläggning av överlåtelser och 2:a handsuthyrningar,
- kontroll av kreditupplysningar vid överlåtelser
- kontroll och attestering av samtliga fakturor
- kontakt med medlemmar, 2:a handshyresgäster, entreprenörer, serviceföretag, mäklare m.fl.
- planering och samordning av underhåll/repationsarbeten/besiktningar
- medverkan vid besiktning av skador och besiktning efter olika entreprenader
- ordnande av tillträde till allmänna utrymmen och vid behov i medlemmarnas lägenheter,
- upphandling av entreprenader och servicearbeten
- snöskottning och sandning utanför entrén
- uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor
- skötsel av föreningens hemsida

Försäkring

Sedan 2012 anlitar föreningen försäkringsbolaget Brandkontoret för sin fastighetsförsäkring. Premien under året har varit 34 374 kr. Inga försäkringsskador har reglerats under 2012.

Städning

Städning har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städföretagets arbetsinsatser under 2012.

Bredband

Föreningen har sedan installationen 1989 anlitat företaget ComHem AB för TV och bredband genom ett s.k. stjärn-nät av coaxialkabeltyp. Föreningens aktuella avtal med ComHem löper till och med 161231.

Under 2011 har det kommunala företaget Stokab, på uppdrag av styrelsen och utan kostnad för föreningen, installerat en s.k. 'husnod' i källaren för att senare ev. kunna koppla in föreningens lägenheter och lokaler på Stokabs öppna och konkurrensneutrala fibernät. Genom att använda Stokabs fibernät kan varje medlem och lokalhyresgäst fritt välja leverantör av olika internet- och TV-tjänster. För att kunna använda Stokabs tjänster måste föreningen låta installera ett nytt fibernät från källaren till varje lägenhet. Kostnaden för detta uppgår till c:a 2 500 kr/lägenhet, totalt c:a 125 000 kr. Inga beslut angående detta har ännu fattats.

Elektricitet

Under 2012 har fastighetens el-system fungerat bra utan driftstörningar.

Tvättstugan

År 2005 byttes de två befintliga tvättmaskinerna ut mot två nya Electrolux-maskiner med höghastighetscentrifugering samtidigt som den fristående centrifugen togs bort. Under 2012 har tvättstugan och torkrummet fungerat bra.

Handduks-torkar

Enstaka medlemmar har meddelat styrelsen att deras handdukstorkar i våtrummen inte fungerar. I flera lägenheter har problemet kunnat lösas genom att justera en reglerventil som sitter baktill på handduks-torken. Justering av funktionen kräver ett särskilt verktyg, men handduks-torken behöver i regel ej demonteras.

Medlemmar som har problem med detta uppmanas kontakta föreningens fastighetstekniker Adde Pettersson och avtala om åtgärd. Kostnaden betalas av medlemmarna själva.

Sophantering

- *Sopnedkast*: Sopsäckväxlaren, som installerades hösten 2003, fungerar bra. Sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar, av Stockholms stads Trafikkontor (kommunalt sophämningsmonopol). Fastighetstekniker Adde Pettersson har många gånger klagat över bristande emballering av hushållssopor och oordning i detta soprum. Under 2012 har detta fungerat bättre än tidigare och det har inte varit något driftstopp på sopsäckväxlaren.
- *Grovsoprum*: I grovsoprummet intill entrén finns tre containers för sortering av grovsopor i returpapper, glas och ”övrigt”. Hämtning av grovsopor sker en gång per vecka av Apeln's Big Bag AB. Varje månad hämtas c:a 4 m³ grovsopor, 2 m³ glas och 4 m³ ”övrigt”. Under 2012 uppgick föreningens totala kostnader för sophämtning till 50 187 kr. Motsvarande totalkostnad för sophämtning för 2011 = 71 460 kr, 2010 = 88 967 kr, 2009 = 73 339 kr, 2008 = 67 905 kr och 2007 = 62 472 kr. Detta innebär att föreningens kostnader för sophämtning under 2012 var den lägsta på många år.

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Årlig revisionsbesiktning av personhissen görs av Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB). Vid den besiktningen 2012 noterades behov att förkorta bärlinorna, vilket har åtgärdats via Hissgruppen AB och efterbesiktigats utan anmärkning. Under 2012 har personhissen fungerat bra.
- *Mathissar*: Den senaste revisionsbesiktningen av mathissarna utfördes av HSAB i november 2010. Besiktningensintervall för ”småvaruhissar” har förlängts från 2 till 3 år. Nästa besiktning av mathissarna planeras till hösten 2013.

Protokollen från alla besiktningar av personhiss och mathissar ligger på hemsidan, länken ”Kontakter”.

Under 2012 betingade skötseln av föreningens fem hissar följande kostnader inkl. moms:

Kostnadsposter	2012	2011	2010
Service på personhissen	2537	3488	9439
Service på mathissarna	10464	15037	21015
Besiktning personhiss	2926	1375	3519
Besiktning mathissar	0	0	4575
Reparation av besiktningssanmärkningar	6813	0	5052
Fast kostnad för serviceavtal	9323	9026	8945
Larm-service	975	975	975
Material	0	0	1508
Beredskap i samband med 75-årsfest	0	0	4938
	37038	29901	59966

Ventilation

Under 2011 lät styrelsen genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) i samtliga lägenheter samt byggnadens övriga fyra ventilationssystem (daghem, restaurang, källare, skyddsrumsdelen av källaren) parallellt med rensning av samtliga imkanaler och öppna spisar, samt genomfördes brandsyn. Tidigare OVK av lägenheter har bara omfattat ett stickprov på c:a 10 lägenheter. Efter rensning av imkanaler och justeringar har alla lägenheter godkända luftflöden utom en, där innertaket i våtrummet ligger för lågt och skall höjas, eftersom det blockerar ventilationsdonet. I fem lägenheter har medlemmar installerat så kallade "pax-fläktar" i våtrum. Dessa måste tas bort, eftersom de påverkar luftflödet för andra lägenheter. Restaurangen och daghemmet har separata ventilationsaggregat i källaren och de fungerar utmärkt utan anmärkningar.

Uppvärmning

Styrelsen lät under hösten 2008 installera en ny fjärrvärmeanläggning på totalentreprenad från Alfa Laval med internetstyrt driftövervakningssystem. Avsikten med den nya anläggningen var att minska kostnaderna för uppvärmning - föreningens största utgiftspost efter låneräntor. Tyvärr har den nya anläggningen efter fem år inte lett till någon energibesparing. De första vintrarna efter installationen var det problem med för låg inomhustemperatur. Efter att VA-konsult Anders Hedlund justerat anläggningen förbättrades inomhusklimatet, men till priset av ökade energiomsättning.

Styrelsen har genomfört följande åtgärder i energibesparande syfte:

- Byte av fjärrvärmeanläggning 2008
- Justering av fjärrvärmeanläggning 2011-2012
- Byte av tätningslister till samtliga fönster och balkongdörrar åt både gårdsfasaden (2010) och gatufasaden (2011).

Dessa åtgärder har inte haft avsedd effekt. En tänkbar förklaring är att OVK med rensningen av alla imkanaler i lägenheterna under 2011 medförde förbättrat luftflöde och ökade värmeförluster. Under 2012 har styrelsen diskuterat att ev. komplettera ovanstående med att låta:

- a) injustera stigarledningarna till radiatorerna i alla lägenheter
- b) installera energiglas i alla fönster åt både gata och gård.

Under 2012 kostade uppvärmningen av huset 443 450 kr, vilket är en ökning med 16 % jämfört med 2011.

Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan och buskar kring restaurangens kylmaskin på gårdssidan har utförts av Anders Lindberg Städservice. Styrelsen är nöjd med företagets arbetsinsatser.

Snöröjning

Under vintern 2012/2013 har en el-kabel i ett stuprör intill restaurangens entré varit ur funktion.

AB Oskar Jansson har enligt serviceavtalet genomfört snö/is-röjningsarbete på tak och balkonger samt bytt ut den skadade el-kabeln på taket. Totalkostnad för service + reparation = 25 543 kr inkl. moms.

Cyklar

Sedan fjärrvärmeanläggningen i källaren flyttats har styrelsen upplåtit rummet till cykelrum. Genom att Petite France AB fått interimstillstånd för uteservering på skifferplattsättningen utanför entrén finns inte längre plats för cykelställ utanför huset. Detta har medfört att gäster till restaurangen har ställt sina cyklar på grannfastigheternas mark, vilket skapat viss irritation.

Renovering

Under 2012 har styrelsen låtit genomföra följande renoveringsarbeten:

Skifferplattor

Renovering av plattsättningen utanför entrén har utförts av företaget Vivaldi AB genom borttagning av alla skifferplattor, komplettering och tilljämning av underliggande sand samt utbyte av c:a 20 skadade plattor. Arbetet planerades i nära samråd med Petite France AB och genomfördes under restaurangens sommarstängning. Totalkostnaden inklusive moms uppgick till 81 875 kr. Av detta belopp betalade Petite France AB enligt ett särskilt avtal 60 000 kr (73 %).

Källargolv

Mellan jul och nyår 2011 lät styrelsen måla om alla ytskikt i källarkorridoren, källartrappan och i fjärrvärmerummet (cykelrummet). Arbetet var anbudssatt av Målerialliansen AB till 46 875 kr inkl. moms och genomfördes enligt planering, utan ändrings/tilläggs-kostnader. Besiktningsmannen hade en del anmärkningar som har åtgärdats under 2012 och kommer att slutföras under 2013.

Byggnadens tekniska tillstånd

Restaurering

Ett genomgripande restaureringsprojekt genomfördes 1990-1991, se hemsidan, länken "Ombyggnad".

Andra genomförda större ombyggnader/renoveringar 1989-2012

- Målning av alla ytskikt i källarkorridor och cykelrum 2011-2012
- Renovering av balkong-lådor/räcken och snickerier kring fönster/balkongdörrar åt gatusidan 2011
- Renovering av samtliga mathissar 2011 (luck-lås, stannplansinställning, geidrar mm) 2011
- Renovering av balkong-lådor/räcken och snickerier kring fönster/balkongdörrar åt gårdssidan 2009-2010
- Renovering efter omfattande vattenskada i fem lägenheter och källaren 2010 (försäkringsreglerad)
- Renovering av lgh 44 efter långdragen vattenskada 2010
- Utbyte av styr- och reglerdon i daghemmets ventilationsanläggning 2010
- Totalrenovering av lgh 48 efter brandskada 2008 (försäkringsreglerad)
- Ny fjärrvärmeanläggning med internetstyrd driftövervakning 2008
- Omfattande ombyggnad av restaurangen interiör 2008 (bekostad av Petite France AB)
- Ombyggnad av restaurangens golv 2006 (vattenskada, försäkringsreglerad)
- Målning av snickerier kring alla fönster/balkongdörrar i omgångar 1996-2006
- Omfattande ombyggnad av yttertaket 2005
- Installation av två nya Electrolux tvättmaskiner med höghastighetscentrifugering 2005
- Installation av ny sopsäckväxlare med åtta säckar 2003
- Installation av tvångsbrytande låskontakter i alla mathiss-luckor 2002
- Installation av elektrisk kondens tork-system i tvättstugan 2002
- Ombyggnad av personhissens hissmaskineri med nytt styrsystem och elektrisk stannplansinställning 2002
- Reparation av skador på fasad + mark intill restaurangens entré efter borttagning av baldakin utanför restaurangen 2001
- Ombyggnad av restaurangen 1999 (bekostad av G.E.M. AB)
- Ombyggnad av restaurangens kök 1997 (bl.a. reparation av vattenskada under stor, platsmurad gjutjärnsspis)
- Ombyggnad av altanen på plan 06 åt gatan 1996 (flera vattenskador på fasaden under altanen)
- Total ombyggnad av daghemmet med källarinstallationer 1989
- Installation av kabelnät för bredband och TV till alla lägenheter 1989 (stjärn-nät)

För underhållsplan på kort (1-2 år) respektive lång (10-20 år) sikt hänvisas till årsredovisningen för 2010 (se föreningens hemsida, länken "Medlemmar").

Föreningens ekonomi

- *Fastighetstaxering:* Vid den senaste fastighetstaxeringen 2010 höjdes fastighetens samlade taxeringsvärde för byggnad och mark med 29 % till totalt 46 503 000 kr. Vid den föregående taxeringen 2007 höjdes taxeringsvärdet med 20 %. Värdeåret är 1968.
- *Fastighetsskatt:* Under 2012 var fastighetsskatten 127 185 kr, en ökning med 2,4 % jämfört med 2011.
Restaurangen har betalt sin lokalandel av fastighetsskatten, 42 600 kr 33 %. Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Belåning:* Föreningen har under 2012 enligt avtal amorterat totalt 250 000 kr. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 121231 därmed till 11 224 473 kr. Genom att räntenivån sjunkit under 2012 har föreningens räntekostnader minskat med 33 319 kr jämfört med 2011.
Styrelsen har beslutat att tills vidare behålla den nuvarande fördelningen med 40 % till bunden- och 60 % till rörlig ränta.
- *Avskrivningar:* Sedan 2010 har föreningen ökat avskrivningstakten på byggnadsvärdet från 1 till 2 %, dvs en avskrivningstakt om 50 år. Syftet är att ge en rättvis bild av föreningens långsiktiga ekonomi.
- *Check-kredit:* Under 2011 har styrelsen höjt föreningens check-kredit från 100 000 kr till totalt 600 000 kr för att klara likviditeten under balkongentreprenaden på gatusidan. Under 2012 har likviditeten förbättrats betydligt och planen är att avveckla denna check-kredit inom något år.
- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Under 2012 uppgick de totala årsavgifterna till 1 707 616 kr. Med en total bostadsyta om 1 995 kvm uppgår relativkostnaden i genomsnitt till 856 kr/kvm bostadsyta/år.
- *Bankfack:* Föreningen har sitt bankfack i Swedbank. Kostnad för 2012 = 945 kr.

Ekonomiska nyckeltal (jämförelsetal) 2012-12-31

Relativ årsavgift

- Definition: Totala årsavgift delat med total bostadsyta.
- Beräkning för 2012: 1 707 616 kr delat med 1 995 kvm = **856 kr/kvm**
- Utveckling sedan 2001: Oförändrad.
- Bedömning: Det finns ingen offentlig statistik, varken nationellt eller lokalt för Stockholm, när det gäller årsavgifter till bostadsrättsföreningar. Uppgifter från enskilda mäklare eller massmedia har angivit att medel-årsavgiften för bostadsrättsföreningar i Stockholm ligger på mellan 500-600 kr/kvm och år. Det bör noteras att detta är en mycket osäker siffra och dessutom ett medelvärde där man blandar föreningar med a) olika byggnadsår, b) olika läge i Stockholms län och c) olika grad av reparationsbehov.
Dessutom är det inte rättvisande att jämföra byggnadsminnesförklarade fastigheter med vanliga bostadshus. I avtalet med Länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring från 1992 anges uttryckligen: "Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbetena skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar". Detta innebär ett varaktigt åtagande från föreningen som innebär avsevärt högre kostnader för projektering, byggnadsarbeten och besiktningar jämfört med bostadshus som ej är byggnadsminnesförklarade. Det finns ingen statistik över årsavgifter i bostadsrättsföreningar som äger och förvaltar byggnadsminnesförklarade byggnader.
Med hänsyn till att föreningen sedan 2001 haft oförändrad årsavgift, trots att alla slags driftkostnader ökar med 3-8 % varje år, har årsavgiften relativt sett minskat betydligt de senaste tolv åren.

Räntekostnader / nettoomsättning (intäkter)

- Definition: Räntekostnader delat med nettoomsättningen
- Beräkning för 2012: 371 939 kr delat med 2 791 115 kr = **13,3 %**
- Utveckling sedan 2001: Har minskat successivt sedan 2001.
- Bedömning: Den låga kvoten för 2012 beror på det låga ränteläget. En kvot < 25 % är bra och > 50 % innebär problem.

Utrymme för underhåll och amorteringar

- Definition: Summan av kostnader för a) reparationer b) periodiskt underhåll c) avskrivningar d) årets resultat ($\pm$) delat med nettoomsättningen
- Beräkning för 2012: 1 216 169 kr delat med 2 791 115 kr = **43,6 %**
- Utveckling sedan 2001: Legat mellan 28 - 44 %
- Bedömning: Bör vara 25 % eller mer. Andelen om c:a 44 % ligger i linje med styrelsens ekonomiska planering att ha utrymme för a) oförutsedda reparationer och b) extra amorteringar utöver de avtalade 250 000 kr.

Relativ skuldsättning

- - Definition 1: Långsiktig belåning per kvm bostadsyta
- Beräkning för 2012: 11 224 473 kr delat med 1 995 kvm = **5 626 kr/kvm**
- Utveckling sedan 2001: Sjunkit 7 064 – 5 626 kr/kvm.
- Bedömning: < 5000 kr/kvm är bra, mer än 10 000 kr/kvm är inte bra
- - Definition 2: Långsiktig belåning delat med nettoomsättningen (intäkterna) (mått på räntekänsligheten)
- Beräkning för 2012: 11 224 473 kr delat med 2 791 115 kr = **4,0**.
- Utveckling sedan 2001: Sjunkit 6,1 – 4,0.
- Bedömning: < 5 är bra, över 10 inte bra. Kvoten kallas även föreningens räntekänslighet. För varje %-enhet låneräntan ökar måste föreningens intäkter öka med den framräknade kvoten. Ex: Om kvoten = föreningens räntekänslighet = 4 och räntan ökar med 1 % måste årsavgiften höjas med 4 % för att ekonomin skall vara oförändrad.

Soliditet (mått på föreningens förmögenhet, dvs långsiktig betalningsförmåga)

- Definition: Eget kapital delat med totalt kapital (=eget kapital + skulder)
- Beräkning för 2012: 3 563 609 kr delat med 15 593 158 kr = **22,9 %**
- Utveckling sedan 2001: Ökat från 4-23 %, med stora variationer.
- Bedömning: Mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom insatserna (som ingår i "eget kapital") är låga i gamla föreningar, vilket ger en falskt låg soliditet. I andra sammanhang anses > 25 % soliditet vara bra och < 10 % soliditet vara dåligt.

Likviditet (mått på föreningens betalningsförmåga på kort sikt)

- Definition: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder
- Beräkning för 2012: 640 451 kr / 805 076 kr = **0,80**
- Bedömning: Likviditeten är ett mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom de har stabila intäkter och kan betala olika slags utgifter oavsett likviditeten. I andra sammanhang anses att likviditeten bör vara > 1,0.

Ekonomisk långtidsplanering

En lång rad årsstämmor har ställt sig bakom principen om att prioritera ambitionen ”*hög kulturhistorisk ambitionsnivå*” för fastighetens skötsel. För att kunna uppnå denna ambition krävs att föreningens ekonomi sköts med fokus på långsiktighet med betydande marginaler för oförutsedda kostnader.

Styrelsens ambition är att amortera mer än den med Swedbank avtalade amorteringen om 250 000 kr/år. En realistisk målsättning kunde vara att försöka halvera dagens skuldsättning under de kommande tio åren. Styrelsen planerar inte någon förändring av årsavgiften för 2013.

Disposition av föreningens resultat

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2012 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor (9 sidor).

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande:

Tidigare ansamlad vinst: 1 726 498,62 kr

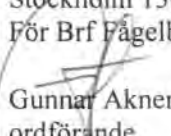
Årets vinst 2012: 467 353 kr

Avsättning till reservfond (5 % av föreningens årsvinst): 23 367,65 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 2 170 483,9 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 130510

För Brf Fågelbärsträdets styrelse


Gunnar Akner
ordförande



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Nettoomsättning	1	2 791 115	3 292 078
		2 791 115	3 292 078
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-268 894	-273 620
Driftskostnader	2	-761 368	-820 176
Förvaltningskostnader	3	-314 909	-511 782
Fastighetsförsäkring		-30 627	-27 925
Fastighetsskatt		-127 185	-124 224
Avskrivningar enligt plan	4	-448 997	-449 002
Rörelseresultat		839 135	1 085 349
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		157	243
Räntekostnader och liknande resultatposter		-371 939	-405 258
Resultat efter finansiella poster		467 353	680 334
Resultat före skatt		467 353	680 334
Årets resultat		467 353	680 334

År 2012
OK
PM

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 952 707	15 401 704
		14 952 707	15 401 704
Summa anläggningstillgångar		14 952 707	15 401 704
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		227 413	2 801
Övriga fordringar	7	89 897	116 950
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	35 888	30 628
		353 198	150 379
Kassa och bank		287 253	5 678
Summa omsättningstillgångar		640 451	156 057
SUMMA TILLGÅNGAR		15 593 158	15 557 761

SP JK SM
RA
OT

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2012-12-31	2011-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Reservfond		282 998	248 981
Yttre fond		84 939	84 939
		<u>1 369 757</u>	<u>1 335 740</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst / förlust		1 726 499	1 080 182
Årets resultat		467 353	680 334
		<u>2 193 852</u>	<u>1 760 516</u>
Summa eget kapital		<u>3 563 609</u>	<u>3 096 256</u>
Långfristiga skulder			
Checkräkningskredit	10	-	183 589
Skulder till kreditinstitut	11	11 224 473	11 474 473
		<u>11 224 473</u>	<u>11 658 062</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		3 368	13 236
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		198 311	156 634
Övriga skulder	12	1 100	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	352 297	382 873
		<u>805 076</u>	<u>803 443</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 593 158</u>	<u>15 557 761</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2012-12-31	2011-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	16 770 625	16 770 625
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Å 142 SM
OT PM

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen har upprättats i enlighet med Arsredovisningslagen 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.

Styrelsen har i samråd med revisor enats om att ändra avskrivningstakten på byggnad från 1 % till 2 %.

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Byggnadsinventarier	10
-Renovering balkonger	20

T
07
UH
SM
RH

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Årsavgifter	1 707 616	1 707 616
-Restaurangen	422 406	411 816
-Daghemmet	281 250	277 500
Fastighetsskatt:	42 600	42 600
Vatten	55 510	53 877
Uppvärmning	50 996	43 677
El	3 324	3 324
Övriga intäkter	227 413	450 000
Särskilda ersättningar	-	301 668
Summa	2 791 115	3 292 078

Not 2 Driftskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Fastighetsskötsel	43 221	91 859
Snöskottning	16 010	
Trädgårdsskötsel	1 125	1 481
Städning	54 672	41 322
Besiktningsskostnader & sotning	4 040	58 250
El	74 577	82 020
Fjärrvärme	443 450	379 797
Vatten	60 010	60 816
Sophämtning	50 187	71 460
Kabel-tv avgift	9 327	9 595
Övrigt	4 750	23 576
Summa	761 369	820 176

Not 3 Förvaltningskostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Styrelsearvode	45 000	75 000
Sociala avgifter	14 139	23 565
Revisionsarvode	10 000	10 156
Kameral förvaltning	44 312	44 200
Konsultarvode W & Ö	12 749	9 624
Konsultarvode övriga	170 527	220 802
Advokatkostnader	-	92 844
Ritnings-och kopieringskostnader	525	6 016
Bankkostnader	5 936	9 306
Kontorsmaterial	4 520	10 092
Telefon	2 034	2 082
Porto	624	5 486
Övriga förvaltningskostnader	3 403	2 394
Övriga poster	900	
Datakommunikation	240	215
Summa	314 909	511 782

Handwritten signature and initials: SM, 07, 14

Not 4 Avskrivningar

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Byggnader	448 997	449 002
Summa	448 997	449 002

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2012-01-01- 2012-12-31	2011-01-01- 2011-12-31
Summa	-	-

Not 6 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 691 181	17 209 222
-Nyanskaffningar		1 481 959
	18 691 181	18 691 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 289 477	-2 840 475
-Årets avskrivning enligt plan	-448 997	-449 002
	-3 738 474	-3 289 477
Redovisat värde vid årets slut	14 952 707	15 401 704

Byggnadsinventarier

Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	861 000	861 000
	861 000	861 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-861 000	-861 000
	-861 000	-861 000
Bokfört värde byggnad o mark	14 952 707	15 401 704

Taxeringsvärde byggnader:	22 379 000	22 379 000
Taxeringsvärde mark:	24 124 000	24 124 000
	46 503 000	46 503 000

Not 7 Övriga fordringar

	2012-12-31	2011-12-31
Fordran skattekonto	10 991	13 584
Fordran restaurangen	78 906	69 954
Övriga fordringar, dubbelbetald försäkring, återbetald 2012		33 412
Redovisat värde vid årets slut	89 897	116 950

8 11/3 SM
DT 24

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetald försäkring	34 375	30 628
Stockholm Trafikkontor	1 513	
	35 888	30 628

Not 9 Eget kapital

	Insatser / Upplåtelseavgifter	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 001 820	248 981	84 939	1 080 181	680 334
Disposition enl stämmobeslut				680 334	-680 334
Avsättning till reservfond		6 433		-6 432	
Årets resultat					467 353
Vid årets slut	1 001 820	255 414	84 939	1 754 083	467 353

Not 10 Checkräkningskredit

Långgivare	Belopp
Swedbank beviljad kredit	600 000
Swedbank utnyttjad kredit	-
	600 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Belopp	Typ av lån	Omsättningstid
Swedbank Hypotek AB	2,038%	2 657 400	3 månader	2013-02-15
Swedbank Hypotek AB	2,368%	700 000	3 månader	2013-03-15
Swedbank Hypotek AB	3,25%	2 112 427	bundet	2014-06-25
Swedbank Hypotek AB	3,37%	2 250 100	bundet	2016-06-27
Swedbank Hypotek AB	2,73%	2 121 946	bundet	2013-04-25
Swedbank Hypotek AB	2,73%	632 600	bundet	2013-04-25
Swedbank Hypotek AB	2,73%	1 000 000	bundet	2013-04-25
		11 474 473		
Kortfristig del		-250 000		
		11 224 473		

Not 12 Övriga skulder

	2012-12-31	2011-12-31
Skuld till hyresgäster o medlemmar	700	700
Påminnelseavgifter	400	
	1 100	700

de
SM
PA

Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012-12-31	2011-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	157 127	204 124
Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	59 139	59 139
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen ränta, lån	52 254	57 499
Upplupen fjärrvärmekostnad	73 777	48 532
Övriga poster		3 579
	352 297	382 873

Underskrifter

130617

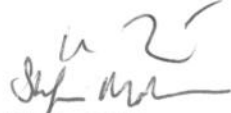
Stockholm den

2013


Gunnar Akner
Styrelseordförande


Philip Holm


Ousmane Touré


Stefan Malm

Madelene Åsell





Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Min revisionsberättelse har avgivits den
Marianne Hansen
Auktoriserad revisor

2013

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelbärsträdet

Org.nr 702000-6826

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Fågelbärsträdet för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2012-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Fågelbärsträdet för räkenskapsåret 2012.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen 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 lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 8 maj 2013



Marianne Hansen
Auktoriserad revisor



Björn Gripwall
Internrevisor