

Årsredovisning för 2003 – Brf Fågelbärsträdet

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2003. Årsredovisningen består av följande två delar:

1. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2003 (4 sidor)
2. Föreningens ekonomiska bokslut med resultat och balansräkning samt bilagor (11 sidor)

Styrelsens verksamhetsberättelse för 2003

Årsstämma

Ordinarie årsstämma avhölls i Daghemmet Sebran i bottenvåningen 030511. Här deltog 18 medlemmar (35 %), varav fyra via fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade 031231 52 medlemmar, varav 27 män, 23 kvinnor och två juridiska personer.

Styrelse

Styrelsen har under året bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Erik Andersson, Lars Ekdahl, Pia Gillsäter, och Mårten Junell. Styrelsesuppleanter har varit Lars Fuhre 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).

Överlåtelse

Under år 2003 har skett följande åtta överlåtelse:

- Lgh 08: Från Ellinor och Marianne Stigle till Ann-Catherine och Rasmus Ek
- Lgh 25+27: Från Rune Sandbu till Åsa Ödlund
- Lgh 29: Från Per Forsman till Marja Soop
- Lgh 31: Från Kerstin Hallman till Trine Christiansen
- Lgh 32: Från Linda Svedberg till Erland Cessan
- Lgh 37: Från Kerstin Hallman till Margareta Stafström (kommer att slås samman med lgh 38)
- Lgh 42: Från Andreas Rosenbergs dödsbo till Lars och Lena Forslund
- Lgh 42: Från Lars och Lena Forslund till Paul Johansson

2:a handsupplåtelse

Under år 2003 har 11 lägenheter varit upplåtna i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

Lokaler

- *Daghemmet*: Det gällande 3-åriga hyresavtalet förlängdes avtalsenligt 031001 och löper under tre år till och med 060930. Daghemmet har under 2003 skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma utan extra kostnad.
- *Restaurangen*: Det gällande 5-åriga hyresavtalet löper under tiden 990824-041231. Restaurangen har under 2003 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.

Förvaltning/fastighetsskötsel

- *Kameralförvaltare* under 2003 har varit Birgitta Alsén vid T & T Förvaltning AB. De medlemmar som vill betala sin avgift till föreningen per autogiro kan kontakta Birgitta Alsén på telefon 08 – 562 55 941 eller e-post info@ttf.se.
- *Löpande teknisk driftövervakning* avseende fjärrvärmesystem, ventilation, sophantering, tvättstuga etc har som tidigare utförts av ingenjör Tony Bengtsson. Styrelsen vill framföra sitt varma tack till Tony som även under 2003 utfört mycket värdefullt arbete för föreningen. Under år 2004 kommer Tony att göra sitt tvåhundra servicebesök här (!).
- *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, handläggning av föreningens lån, förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister, detaljerad fakturekontroll, snöskottning, sandning, byte av ljusrör mm.
- *Städning* har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städfirmans arbetsinsatser.
- *Skötsel av häckar/plantering* på gatusidan har på styrelsens uppdrag utförts av Anders Lindberg Städservice.

Ekonomi

- *Årsavgift*: Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701 och uppgår i genomsnitt till 860 kr/kvm/år. Styrelsen har inga planer på att föreslå höjd medlemsavgift.
- *Fastighetstaxering*: År 2003 höjdes taxeringsvärdet med 7 % till 26.996.000 kr.
- *Fastighetsskatt*: Under 2003 var fastighetsskatten 156.060 kr (9.660 kr högre jmf med 2002). Restaurangen har betalt sin lokalandel, 18 % (28.496 kr). Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andel ingår.
- *Bankfack*: Föreningen har sitt bankfack i Föreningssparbanken.
- *Försäkring*: Föreningen har fastighetsförsäkring i If (tidigare Skandia). Under 2003 höjdes försäkringspremien med 37 % till 20.232 kr/år. Efter förhandling kunde styrelsen reducera den höjda premien med 7,1 %. Inga försäkringsärenden har anmälts under 2003.

Stadgar

Årsstämman 20032 beslöt att ändra §2 i gällande stadgar 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 2004 för en andra omröstning. Styrelsen har under året diskuterat frågan om att omarbета och modernisera stadgarna i sin helhet, 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. Mårten Junell har åtagit sig uppdraget och har samlat på sig ett bildmaterial. Om medlemmarna har bilder från husets historia är ni välkomna att låna ut dem till Mårten för att lägga upp dem på hemsidan.

Medlemsinformation

Under 2003 har styrelsen omarbetat och uppdaterat den allmänna medlemsinformation som delas ut till nya medlemmar. Den nya versionen delas ut vid årsstämman 2004.

Uppvärmning

Under vintern 2002/2003 blev det stopp i värmeväxlar i källaren med åtföljande problem att värma upp huset. En provisorisk lösning gjordes i början av 2003. I juni rengjordes värmesystemet ordentligt i lugnt skede med gott resultat.

Brandsyn och sotning

Under 2003 har brandsyn genomförts i samtliga lägenheter och har uppsatts brandvarnare med litiumbatterier med 10 års drifttid i alla lägenheter. Samtidigt rensades alla imkanaler till kokvråna. För att få med alla lägenheter krävdes totalt fyra arbetstillfällen.

Hissar

- *Personhissen:*
Personhissens maskineri och styrsystem byggdes om under 2002 och har efter detta fungerat bra. En del medlemmar/besökare glömmer ibland att stänga hissgrind och/eller hissdörr helt med åtföljande problem med driftstopp för de boende.
- *Mathissarna:* Alla fyra mathissarna har fungerat bra under året. Extra service har utförts på en av mathissarna.

Sophantering

- *Sopnedkast:* Den sopsäckväxlare som installerades i samband med restaureringsprojektet 1990 har krånglat sedan flera år och det har varit problem med både service och reservdelar. Styrelsen har tagit in offerter på nya maskiner och under hösten 2003 installerades en ny sopsäckväxlare med åtta säckar. Härvid byttes även det rör som förbinder nedkastet med sopsäckarna, vilket förhoppningsvis skall minska nedskräpningen i rummet när sopor kommer fel i röret. Kostnaden (material + arbete) var anbudssatt till 56.500 kr + moms, totalt 70.625 kr. Inga extra kostnader tillkom.
Sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar. Genom att vi vid denna ombyggnad tog bort den tidigare funktionen med komprimering av alla sopor kommer kostnaderna för sophämtning att reduceras.
- *Grovsoprum:* Tömning av grovsoprummet intill entrén sker varje vecka och fungerar bra. Varje månad hämtas c:a 10 kubikmeter grovsopor. Totalkostnad för tömning av grovsopor under 2003 (papper, glas, övrigt) var 21.718 kr.

Tvättstugan

Ny mangelduk har köpts in. Servicearbete har utförts på centrifugen. I december blev det stopp i avloppet från tvättmaskinen med åtföljande översvämning i flera rum i källaren. Rörfirman VVS teamet AB löste detta problem.

Fönstersnickerier

Samtliga snickerier kring fönster och balkonger målades om i slutet av 90-talet. Under 2003 har noterats att det finns behov av ommålning av snickerier kring fönster och balkongdörrar åt gatusidan. Styrelsen kommer att inhämta offert och planerar att genomföra ommålning av snickerier på 1-2 våningsplan under sommaren 2004.

Portnycklar

Efter flera källarinbrott kort tid efter varandra under våren 2003 beslöt styrelsen att byta ut samtliga portnycklar, vilket gjordes i anslutning till årsstämman. Därefter har inget inbrott skett.

Hänglås

Vid besiktning av hänglåsen i förrådsdelen av källaren (skyddsrum) under 2003 noterades att elva förrådsdörrar hade skadade lås, "udda lås" eller var olåsta. Styrelsen har beställt nya lås ingående i huvudnyckelsystemet och överlämnat dem till de berörda medlemmarna mot inbetalningskort. Vid årsskiftet 031230 återstod att byta ut tre hänglås.

Markiser

En medlem (boende åt gården) har efter samråd med styrelsen inköpt en typ och färg av markis som bedömts lämplig och passande till husets form och färg. Styrelsen har diskuterat att föreningen bör ha en klar policy vad gäller markiser. Denna fråga tas upp till diskussion vid årsstämman 2004.

Vattenskador

- *Vattenskador tak:* Trots utbyte av takfönsterglas och tätning av glas och bågens infästning i taket under 2001-2002 har vattenskador återkommit ovanför takfönstren i lgh 51 (Menckel), lgh 52 (Menckel) och 53 (Akner). Utredning via flera konsulter talar för att skadan härrör från övergången mellan den asfalterade altanen och det snedställda plåttaket åt gatan. En ny vattenskada har även upptäckts under skiffertaket år gården i lgh 52 (Menckel). Styrelsen har kopplat in sin arkitekt, AIX Arkitekter AB, och flera takplåtföretag för diskussion och planering av lämpliga åtgärder. Ambitionen är att ett åtgärdsförslag skall kunna föreligga under hösten 2004.
- *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 uppsamlingstrattar för stuprör från taket under altanen plan 6 på både södra och norra delen av gatufasaden. Flera konsulter, bl.a. 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. Under hösten 2003 genomfördes flera reparationsåtgärder avseende stuprör, trattar och el-slingor. Om detta löser problemet kan fasadskadorna åtgärdas under 2005.
- *Skada på avloppsrör av gjutjärn i källaren:* Fastighetstekniker Tony Bengtsson har noterat korrosionsskador på flera avloppsrör källaren. Vissa rördelar har bytts ut under 2003.

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med bilagor (11 sidor).

Tidigare ansamlad vinst 192.552,29, avsättning till reservfond -13.667 kr , årets vinst 273.348,33
och att 452.233,62 balanseras i ny räkning

Förslag till disposition av föreningens resultat:

Till årsstämmans förfogande:

Tidigare ansamlad vinst: 192.552,29 kr

Avsättning till reservfond - 13.667 kr

Årets vinst 2003: 273.348,33 kr.

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 452.233,62 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 040429

Styrelsen

genom Gunnar Akner



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Brf Fågelbärsträdet
Org.nr 702000-6826

Årsredovisning
030101-031231

4(10)
5/11

RESULTATRÄKNING

2003

2002

Nettoomsättning

Not 2

2 436 834

2 762 005

Fastighetskostnader

Reparationer och underhåll

-374 877

-337 922

Drift

-547 123

-555 121

Förvaltningskostnader

-116 909

-100 513

Fastighetsskatt

-156 060

-146 400

Avskrivningar

Not 3, 4

-251 004

-258 303

Summa fastighetskostnader

-1 445 973

-1 398 260

Rörelseresultat

990 862

1 363 745

Resultat från finansiella poster

Ränteintäkter o liknande poster

1 892

1 445

Räntekostnader o liknande poster

-719 405

-770 538

Summa resultat från finansiella poster

-717 513

-769 093

Resultat efter finansiella poster

273 348

594 651

Årets resultat

273 348

594 651

Brf Fågelbärsträdet
Org.nr 702000-6826

Arsredovisning
030101-031231

5(10)
6/11

BALANSRÄKNING

2003-12-31

2002-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

14 883 666

15 131 620

Maskiner och inventarier

Not 4

0

3 050

Summa materiella anläggningstillgångar

14 883 666

15 134 670

Summa anläggningstillgångar

14 883 666

15 134 670

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyses-,avgifts-och kundfordringar

310

1 965

Övriga kortfristiga fordringar

51 368

58 746

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 5

23 339

19 116

Summa kortfristiga fordringar

75 017

79 827

Kassa och bank

Not 6

565 376

536 430

Summa omsättningstillgångar

640 393

616 257

SUMMA TILLGÅNGAR

15 524 059

15 750 928

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 7

Bundet eget kapital

Insatser

79 441

79 441

Upplåtelseavgifter

922 379

922 379

Reservfond

86 409

72 742

Fond för yttre underhåll

84 939

84 939

Summa bundet eget kapital

1 173 168

1 159 501

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

178 885

-372 366

Årets resultat

273 348

564 918

Summa fritt eget kapital

452 233

192 552

Summa eget kapital

1 625 401

1 352 053

Brf Fågelbärsträdet
Org.nr 702000-6826

Arsredovisning
030101-031231

6(10)
7/11

BALANSRÄKNING

2003-12-31

2002-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

13 174 473

13 674 473

Summa långfristiga skulder

13 174 473

13 674 473

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

250 000

250 000

Leverantörsskulder

111 525

86 532

Övriga kortfristiga skulder

5 822

5 822

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

356 838

382 047

Summa kortfristiga skulder

724 185

724 401

Summa skulder

13 898 658

14 398 874

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 524 059

15 750 928

STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckningar som säkerhet för fastighetslån

16 770 625

16 770 625

ANSVARSFÖRBINDELSER

Inga

Inga

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet:s årsredovisning har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Anpassning till nya rekommendationer

Fr.o.m. detta räkenskapsår tillämpas BFNR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNR 2003:4 har föreningens fond för yttre underhåll omklassificerats från fritt eget kapital till bundet eget kapital.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1%
Byggnadsinventarier	10%
Inventarier	20%

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

I de fall en tillgångs redovisade värde skulle överstiga dess beräknade återvinningsvärde skrivs tillgången omedelbart ner till sitt återvinningsvärde.

Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre ingår i styrelsens förslag till vinstdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserad vinst till fond för yttre underhåll.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft några anställda. Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2	2003	2002
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 707 608	1 707 606
Hyror lokaler	633 660	619 539
Övriga hyresintäkter	88 846	87 860
Övriga intäkter	6 721	347 000
Summa nettoomsättning	2 436 835	2 762 005

Brf Fågelbärsträdet
Org.nr 702000-6826

Arsredovisning
030101-031231

8/10

9/11

Not 3	2003-12-31	2002-12-31
Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	16 185 356	16 185 356
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	16 185 356	16 185 356
Ingående avskrivningar	-1 383 796	-1 221 942
Årets avskrivningar	-161 854	-161 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 545 650	-1 383 796
Utgående restvärde enligt plan	14 639 706	14 801 560
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	861 000	861 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	861 000	861 000
Ingående avskrivningar	-530 940	-444 840
Årets avskrivningar	-86 100	-86 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-617 040	-530 940
Utgående restvärde enligt plan	243 960	330 060
Utgående bokfört värde byggnad och mark	14 883 666	15 131 620
Taxeringsvärde		
Byggnad	26 996 000	25 226 000
Mark	0	0
	26 996 000	25 226 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	22 780 000	21 172 000
Lokaler	4 216 000	4 054 000
Not 4	2003-12-31	2002-12-31
Inventarier		
Data/kontorsutrustning		
Ingående anskaffningsvärde	51 747	51 747
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 747	51 747
Ingående avskrivningar	-48 697	-38 348
Årets avskrivningar	-3 050	-10 349
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 747	-48 697
Utgående restvärde enligt plan	0	3 050

Brf Fågelbärsträdet
Org.nr 702000-6826

Årsredovisning
030101-031231
~~9/10~~
10/11

Not 5

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	18 181	13 240
Förutbetald avgift Sthlms Gatukontor	3 645	4 363
Förutbetald avgift Sthlms Gatukontor	1 513	1 513
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	23 339	19 116

Not 6

Kassa och bank

SE-Banken	0	370
Postgiro	26 870	260 689
FöreningsSparbanken	538 506	275 371
Summa kassa och bank	565 376	536 430

Not 7

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser och upp- låtelseavg.	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	1 001 820	72 742	84 939	-372 366	564 918
Tillfört under året					
Reservering till reservfond, enligt stadgarna		13 667		-13 667	
Reservering till yttre fond, frivillig					
lanspråktagande av yttre fond, enligt beslut av föreningsstämman					
Balansering av föregående års resultat				564 918	-564 918
Årets resultat					273 348
Belopp vid årets utgång	1 001 820	86 409	84 939	178 885	273 348

Not 8

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2003-12-31	Lånebelopp 2002-12-31
Spintab	5,33%	2004-11-01	632 600	632 600
Spintab	5,25%	2004-11-01	3 657 400	3 657 400
Spintab	5,75%	2006-09-07	3 405 100	3 455 100
Spintab	5,62%	2006-09-07	3 207 427	3 407 427
Spintab	3,535%	Rörligt	2 521 946	2 771 946
Summa			13 424 473	13 924 473
Kortfristig del			-250 000	-250 000
Summa inteckningslån			13 174 473	13 674 473

10(10)
11/11

Not 9

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	2003-12-31	2002-12-31
Upplupna räntor	133 961	146 499
Förutbetalda hyror/avgifter	138 873	156 331
Upplupna styrelsearvoden	15 000	10 000
Upplupna sociala avgifter	4 155	2 782
Upplupna revisionsarvoden	10 000	9 000
Övriga poster	54 849	57 435
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	356 838	382 047

Stockholm den

2004 - 04-03

Brf Fågelbärsträdet



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Gunnar Akner

Pia Gillsäter

Mårten Junell

Erik Andersson
Stefan Malm

Lars Erdahl
Nina Hammaeher

Vår revisionsberättelse har avgivits den

2004.