

Brf Fågelbärsträdet

Årsredovisning för 2010

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2010. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Förvaltningsberättelse för 2010 (16 sidor)
- B. Ekonomisk årsredovisning för 2010 med resultat- och balansräkning samt bilagor (8 sidor)

A. Styrelsens förvaltningsberättelse för 2010

Hemsida

I samband med föreningens 75-årsjubileum i oktober 2010 överlämnade styrelseordf. Gunnar Akner en gåva till föreningen i form av en egenproducerad hemsida med adress: www.markeliushuset.se. Här finns mer information om husets historia, föreningen och styrelsen; protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden, hänvisning till böcker och artiklar om huset, uppgifter till föreningens kontaktpersoner mm.

Grundfakta

För grundfakta om föreningen och byggnaden/fastigheten hänvisas till föreningens hemsida, länken "Formalia".

Historia - byggnadsminne

För en sammanfattning av föreningens historia och byggnadsminnesförklaringen 1992 hänvisas till föreningens hemsida, länken "Historia".

Priser

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*".

75-årsjubileum

I samband med en extra föreningsstämma 101024 arrangerade styrelsen en jubileumsfest med anledning av Markeliushusets och föreningens 75-årsjubileum 2010. Efter inledande besök på taket och skål i champagne följde buffé-middag i Petite France lokaler, där innehavaren, Sébastien Boudet, höll föredrag om verksamheten och sin syn på bageriverksamheten.

Medlemmar

Föreningen hade 101231 47 lägenheter och 49 medlemmar, varav 28 män, 19 kvinnor och två juridiska personer. Styrelsen har under året beslutat att fortsättningsvis inte acceptera juridisk person som medlem i föreningen.

Föreningsstämmor

Ordinarie årsstämma avhölls 100530 i föräldraföreningen Sebrans lokaler i bottenvåningen. Här deltog 26 medlemmar (53 % av alla medlemmar), varav fem via fullmakter.

Årsstämman beslöt att en extra föreningsstämma skulle hållas under hösten 2010 för fortsatt diskussion av några punkter som ej hanns med under årsstämman samt föreningens långsiktiga ekonomi. Denna extrastämma arrangerades 101024 i daghemsl lokalen. Här deltog 28 medlemmar (57 %), varav tre via fullmakter.

Styrelse

Styrelsen har under 2010 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Henric Bundy, Pia Gillsäter, Philip Holm och Elisabet Tidäng. Styrelsesuppleanter har varit Petra Buchinger och Anders Gunnarsson.

Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden under året (100301, 100624, 100915, 101014 och 101018) samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter.

Revisorer har varit auktoriserad revisor Marianne Hansen (extern) och Stefan Malm (intern).

Revisorssuppleant har varit Mette Günther.

Valberedning har varit Jan Friberg (sammankallande), Staffan Ivarsson, Mikael Ried, Bengt Rydén och Martin Stankiewicz.

Överlåtelser

Under år 2010 har följande tre lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 02 från Siv Malmgren till Madelene Åsell
- Lgh 21 från Barbro Willners till Anders Kraft
- Lgh 41 från Lars Wahlberg till Johan Löfmark

2:a handsupplåtelser

Under år 2010 har 9 lägenheter upplåtits i 2:a hand, varav 4 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 091001.
 - *Drift:* Under 2010 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma i maj och extra föreningsstämma i oktober utan kostnad.
 - *Lukt:* Under februari 2010 uppstod akuta luktproblem i daghemmet. Utredning via konsult Anders Hedlund visade att ett styr- och reglerdon till daghemmets ventilationsanläggningen hade havererat, vilket medförde baksug in i daghemmet av luft från soprum och fettavskiljarrum. Kostnad för utbyte av donet = 57 500 kr inkl. moms med tillkommande kostnader för konsult + fastighetstekniker. Daghemmet har inte begärt nedsättning av hyran för den tid ventilationsproblemen pågick.
 - *Dörrar:* Under året har föreningen reparerat daghemmets entrédörr åt gatan samt planerar att under 2011 genomföra en mer omfattande ombyggnad av en ytterdörrdörr på gårdssidan pga drag och stängningsproblem.
 - *Fimpar:* Liksom tidigare år har det ofta förekommit att personalen hittar cigarettfimpar på daghemsgården. Enligt personalen slängs fimparna ned från någon eller några lägenheter i föreningens fastighet.
- Restaurangen
 - *Avtal:* Petite France AB (www.petitefrance.se) tog över hyresavtalet från Salzers Restaurang 071201. Det är ett kallhyreavtal, 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.
 - *Bankgaranti:* Företaget har som tidigare hyresgäster utställt bankgaranti för hyran till föreningen motsvarande 70 000 kr.
 - *Anställda:* Företaget har över 20 personer anställda, vilket är 4-5 gånger fler än tidigare innehavare, vilket i sin tur påverkar behovet av omklädningsrum i källaren.
 - *Drift:* Under 2010 har Petite France AB skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl.

- *Priser:* Företaget har varit mycket framgångsrikt, fått en stor kundkrets och erhållit flera priser, bl.a. tidningens Dagens Nyheters pris Gulddraken för bästa café i Stockholm för 3:e gången i följd (2008, 2009 och 2010)! Styrelsen har gratulerat Sébastien Boudet och hans personal med blommor.
- *Relationsritningar:* Företaget genomförde 2008 en omfattande ombyggnad av lokalerna i fr.a. bottenvåningen. Trots en rad påminnelser har man dock ännu inte inlämnat underlag för relationshandlingar avseende vare sig bygg, vatten, ventilation eller el. Styrelsen har därför under året uppdragit åt arkitekt Eva Göransson att upprätta relationshandlingar för bygg för källar- och bottenvåning, där kostnaden kommer att vidarefaktureras hyresgästen. Arbetet blir klart våren 2011. Underlag för relationshandlingar för vatten skall inlämnas av hyresgästen under 2011. Om så ej sker kommer styrelsen att uppdraga åt VS-konsult att upprätta handlingarna och vidarefakturera företaget
- *Ändrad sophantering + renovering av källaren:* Under året har innehavaren, Sébastien Boudet, uttryckt önskemål att flytta restaurangens kylsoprum i källaren till markplanet och föreslagit föreningens nuvarande grovsoprum som möjligt alternativ. Skälet är att restaurangens nuvarande kylsoprum töms dagligen och är för litet för den omfattande driften. Styrelsen har ställt sig positiv till att diskutera en sådan omdisposition och i detta även inkludera andra arbeten i källaren som golvjustering och ommålning av väggar + golv i fjärrvärmerummet (efter flyttning av fjärrvärmeanläggningen), ommålning av väggar och golv i restaurangens omklädningsrum och fettavskiljarrum, inköp av ny fettavskiljare samt ommålning av källargolvet i korridoren och källartrappan. Styrelsen har givit uppdrag till arkitekt Eva Göransson och konsult Anders Hedlund att planera för dessa åtgärder och ta fram ett förfrågningsunderlag så att priser kan inhämtas från flera entreprenörer. Ett genomförande av de beskrivna åtgärderna baseras på två premisser: dels krävs att restaurangen finansierar de åtgärder som direkt berör dem och föranleds av deras önskemål, dels krävs att föreningen kan ordna kärl för tömning av tidningar och glas på annat sätt. Frågan tas upp till diskussion vid årsstämman 2011.
- *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, totalt 94 278 kr. Restaurangen har även betalt sin lokalandel av fastighetsskatten.

Kameral förvaltning

Kameral förvaltare under 2010 har varit Birgitta Alsén vid Winqvist & Österling AB på Mäster Samuelsgatan 10 i Stockholm. Efter Birgittas pensionering 101001 har förvaltningen övertagits av Lena Wieslander.

Kostnaden för förvaltningen var under 2010 oförändrad jämfört med 2009 = 43 200 kr inkl. moms med tillägg av kostnader för upprättande av ekonomisk årsredovisning, kontrolluppgifter av överlåtelse, inhämtande av kreditupplysningar på nya medlemmar etc, totalt 5 343 kr inkl. moms. Förvaltaren har, liksom under många tidigare år, skött den kamerala förvaltningen på ett utmärkt sätt under 2010. Föreningens auktoriserade revisor, Marianne Hansen, anser att föreningens kamerala förvaltning håller mycket hög kvalitet.

Under 2010 har förslag väckts i styrelsen att ev. byta kameral förvaltare och styrelsen har inhämtat tre anbud. Syftet är att om, möjligt, reducera kostnaden samt t.ex. få tillgång till fler tjänster, t.ex. elektronisk fakturehantering. Frågan har bordlagts för senare beslut i väntan på diskussion med befintlig förvaltare angående dessa frågor.

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 2010 och gjort särskilt viktiga insatser i samband med en rad vattenskador (se nedan), luktproblem i daghemmet, flyttning av fjärrvärmeanläggning, stopp i sopnedkastet mm.

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
 - hyresavtal med lokalhyresgästerna
 - förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister
 - handläggning av överlåtelse och 2:a handsuthyrningar
 - kontroll av kreditupplysningar vid överlåtelse
 - detaljerad kontroll och attestering av samtliga fakturor
 - kontakt med medlemmar, 2:a handshyresgäster, entreprenörer och serviceföretag
 - planering och samordning av underhåll/reparationsarbeten
 - 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 saltning utanför entrén
 - uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor
 - utdelning av protokoll från styrelsesammanträden i medlemmarnas brevlådor samt utskick per post av protokollen till de medlemmar som upplåter sin lägenhet i 2:a hand mm. Sedan den nya hemsidan tagits i drift i oktober 2010 har protokollen från styrelsens sammanträden inte längre delats ut i brevlådorna eller skickats ut.

Städning

Städning har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städföretagets arbetsinsatser. Sedan 2007 har styrelsen uppdragit åt städföretaget att föra loggbok över rengöring av torktumlarens filter i tvättstugan. Sedan 2009 har styrelsen även uppdragit åt företaget att regelbundet städa sopsäckskarusell-rummet pga problem med flugor (larver i avloppsbrunn).

Bredband

Föreningen har sedan installationen 1989 anlitat företaget ComHem för TV och bredband genom ett s.k. stjärn-nät av coaxialkabeltyp. Föreningens aktuella avtal med ComHem löper till och med 2014. Styrelsen har accepterat ett erbjudande från det kommunala företaget Stokab att kostnadsfritt installera en s.k. 'husnod' i källaren för att kunna koppla in föreningens lägenheter och lokaler på Stokabs öppna och konkurrensneutrala fibernät. Genom att använda Stokabs fibernät kan man fritt välja leverantör av olika internet- och TV-tjänster. Installationen planeras ske före sommaren 2011. För att kunna använda Stokabs tjänster måste föreningen låta installera ett nytt fibernät till varje lägenhet.

Elektricitet

Under 2010 kostade föreningens el-användning 92 433 kr. Detta är en ökning med 6 % jämfört med 2009. Under året 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 2010 har tvättstugan och torkrummet fungerat bra.

Efter en motion till årsstämman 2010 har tiderna för tvättpassen justerats något.

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. I några andra fall har man dock måst demontera och spola ren handdukstorken.

Inför årsstämman 2010 skickade styrelsen ut en enkel enkät om detta och fick in 15 svar (31 %), varav fyra angav att handdukstorken inte fungerade bra. Medlemmar som har problem med detta uppmanas kontakta föreningens fastighetstekniker Adde Pettersson och avtala om åtgärd. Kostnaden betalas av medlemmarna själva.

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Årlig revisionsbesiktning av personhissen görs av Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB). Vid besiktningen 100511 noterades att motvikten gick emot bufferten, vilket ev. kan förklara att hisskorgen inte går helt rakt i schaktet. Denna anmärkning har justerats av Hissgruppen AB. Under 2010 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*: Den senaste revisionsbesiktningen av mathissarna utfördes av HSAB i november 2010 och efter några efterbesiktningar kom besiktningsmännen till slut in i alla lägenheter. Inga besiktningsanmärkningar kvarstår. Under året har de fyra mathissarna haft en del driftstopp och behov av extra service, bl.a. mathissen i sydvästra delen av huset. Orsaken till detta är i regel felaktig stannplansinställning.

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

Under 2010 betingade skötseln av föreningens fem hissar 19 servicebesök och följande kostnader (inkl. moms):

- Service på personhissen	9 439 kr
- Service på mathissarna	25 590 kr (40 %)
- Besiktning personhiss	3 519 kr
- Besiktning mathissar	4 575 kr
- Reparation av besiktningsanmärkningar	5 052 kr
- Fast kostnad för serviceavtal	8 945 kr
- Larm-service	975 kr
- Material	1 508 kr
- Beredskap i samband med 75-årsfest	4 938 kr
	64 541 kr

Under föregående år var totalkostnaden 64 466 kr, men då ingick byte av bärlina till personhissen för 40 000 kr, varför servicekostnaden var 24 466 kr. Reparationsarbeten för mathissarna kostade 2009 = 7 683 kr. Detta innebär att den totala servicekostnaden för de fem hissarna var 163 % högre under 2010 jämfört med 2009.

Styrelsen har diskuterat frågan med hisskonsult samt med chefen för Hissgruppen AB. Företaget har lämnat en offert för ombyggnad av alla fyra mathissarnas till elektrisk stannplansinställning, totalt offererad kostnad 467 500 kr inkl. moms, vilket motsvarar 116 875 kr/mathiss. Hissgruppen AB har rekommenderat föreningen att avvakta med denna ombyggnad och istället försöka lösa problemen genom att installera en indikatorledning från varje enskild mathiss-lucka till en tablå i respektive mathiss maskinrum i källaren och där ange telefonnummer till respektive lägenhetsinnehavare. Samtidigt borde alla geidrar och mathiss-luckor justeras och oljas. Detta arbete kommer att utföras under våren 2011 och beräknas kunna genomföras till en avsevärt lägre kostnad jämfört med offerten ovan och leda till betydligt förbättrad funktionalitet.

Sopphantering

- *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. Vid flera tillfällen under året har det varit stopp i sopnedkastet för att man slängt ner för stora föremål.
- *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 Apelns AB. Efter detta förbättrades inledningsvis kvaliteten på sophämtningen betydligt. Under 2010 har det ofta varit stökigt i grovsoprummet och sopsorteringen fungerar bristfälligt.
Hämtning av grovsopor sker en gång per vecka. Varje månad hämtas c:a 4 m³ papper, 2 m³ glas och 4 m³ ”övrigt”. Frågan är när kommunen kommer att kräva mer omfattande sopsortering. Under 2010 uppgick föreningens totala kostnader för sophämtning 88 967 kr. Av detta motsvarande kostnaden för hämtning av sopor från sopsäckväxlaren i källaren 28 667 kr (32 %) och hämtning av sopor i grovsoprummet intill entrén 60 300 kr (68 %). Motsvarande totalkostnad för sophämtning för 2009 = 73 339 kr, 2008 = 67 905 kr och 2007 = 62 472 kr. Detta innebär att föreningens kostnader för sophämtning ökat med 42 % sedan 2007.

Värmesystemet

Uppvärmning

Under 2010 kostade uppvärmningen av byggnaden 401 257 kr. Detta är en *ökning* med 44 000 kr (12 %) jämfört med 2009, samtidigt som den gradtalskorregerade energiomsättningen *minskade* med 1,4 %.

Fjärrvärmeanläggningen

Styrelsen lät under hösten 2008 installera en ny fjärrvärmeanläggning på totalentreprenad från Alfa Laval med internetstyrt driftövervakningssystem. Den befintliga anläggningen installerades 1981 (drifttid 27 år). Avsikten med den nya anläggningen var dels att minska kostnaderna för uppvärmning - föreningens största utgiftspost efter låneräntor, dels att ändra placeringen och därmed få bättre plats för cykelförvaring. Styrelsen har avtalat med Alfa Laval om minst 10 % energibesparing med möjligheter till 15-20 % besparing. Avtalet innebar även regelbunden service samt att företaget under de kommande åtta åren (2008-2016) löpande optimerar effekten på anläggningen. Motprestationen var att föreningen och företaget delar på kostnadsbesparingen, föreningen 40 %, Alfa Laval 60 %.

Under totalentreprenaden begicks en rad felaktigheter av Alfa Laval rörande bl.a. projektering, leverans, placering av anläggningen, koppling till expansionskärlet, byggmöten, byggkontroller, egenkontroll, information till styrelsen mm. Sedan 2009 har det visat sig att det inte blivit någon energibesparing alls, trots att det varit betydligt kallare i hela huset vintertid än tidigare. Dessutom har det i en del lägenheter tillkommit ett störande brusande ljud i radiatorerna.

Styrelsen kontaktade under 2009 chefen Ulrik Frenander vid Alfa Laval som delade styrelsens uppfattning om bristande genomförd totalentreprenad och att Alfa Laval skulle medverka till att korrigera alla fel utan kostnad för föreningen. Styrelsen har anlitat konsult Anders Hedlund för att bistå i utredningsarbetet och kvalitetssäkra Alfa Laval's ändringsarbeten. Flyttning av anläggningen genomfördes sommaren 2010, helt på Alfa Laval's bekostnad, c:a 100 000 kr. Anläggningen är nu placerad på en upphöjd ”klack” längst in i fjärrvärmerummet, vilket lämnat en stor yta för bättre cykelförvaring. Parallellt med flyttningen av fjärrvärmecentralen lät styrelsen byta ut det gamla expansionskärlet som installerades 1983 (drifttid 27 år) till en kostnad om 37 500 kr inkl. moms.

Efter dessa åtgärder har uppvärmningen fungerat bättre och det brusande ljudet har nästan försvunnit. Dock kvarstår problemet att det varit för låg inomhustemperatur i ett antal lägenheter på plan 05-06 och att det bara blivit en energibesparing 1-4 %, trots att Alfa Laval tecknat avtal med föreningen om minst 10 %.

Mot bakgrund av de kvarstående problemen, samt att kostnaden för uppvärmning är hög samt ökande, har styrelsen uppdragit åt konsult Anders Hedlund att i samråd med Alfa Laval bedöma varför den nya fjärrvärmeanläggningen inte ger en bra inomhusvärme i övre delen av huset samt dessutom genomföra en samlad energiutredning som bl.a. inkluderar bedömning av a) vertikala stigarledningar för värme till radiatorerna, b) ev. installation av termostatventiler på radiatorerna, c) restaurangens ventilation/värme-situation efter ombyggnaden 2008. Tilläggas bör att samtliga tätningslister i fönster och balkongdörrar åt gatusidan byts ut under det kommande balkongprojekt åt gatan (se nedan). Därmed är samtliga tätningslister i hela huset utbytta, vilket bör bidra till en bättre energiekonomi.

Ventilation

Byggnaden har fem ventilationssystem: lägenheter, källare, skyddsrum, restaurang och daghem. Lägenheternas ventilation har till-luft genom springventiler under fönster och frånluft via murade kanaler från lägenheternas kokvrår och våtrum och mekaniska frånluftsfläktar på taket. Tidigare obligatoriska ventilationskontroller (OVK) av stickprov av 10-20 % av lägenheterna har visat växlande luftflöden i huset, i vissa lägenheter gränsfall för alltför låga flöden.

Det är nu dags för ny OVK av lägenheterna och styrelsen har diskuterat att det vore lämpligt att då låta rensa samtliga imkanaler och mäta luftflöden i alla lägenheter. Styrelsen har under året inhämtat anbud och planerar att genomföra en OVK av lägenheterna under våren 2011.

Brandvarnare

Under hösten 2010 kom rapporter från flera medlemmar om pipande ljud från brandvarnaren, som ett tecken på att den upphört att fungera. Alla brandvarnare i lägenheterna installerades samlat 2003 med uppgift om 10-årig drifttid och fel som uppstått inträffande efter c:a sju års. Styrelsen har kontaktat företaget som sålde brandvarnarna och diskuterar hur frågan skall kunna lösas så snabbt som möjligt.

Utemiljö

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

Snöröjning

Under februari-mars 2010 upphörde en el-ledning i stupröret i byggnadens sydvästra del att fungera. Detta ledde till isbildning och behov av borttagning av is via skylift; total kostnad 27 672 kr inkl. moms. Under våren 2010 byttes den skadade ledningen av AB Oskar Jansson plåt & smide till en kostnad om 5 112 kr inkl. moms. Under vintern 2010/2011 har tak-el-systemet fungerat bra. AB Oskar Jansson har enligt serviceavtalet genomfört snöröjningsarbete på tak och balkonger.

Försäkring

Föreningen har fastighetsförsäkring i If. Under 2010 uppgick försäkringspremien till 18 890 kr inkl. moms (motsvarar en höjning under 2010 med drygt 11 % jämför med 2009). I oktober 2010 kom försäkringspremien för 2011 som höjts med 40 % till 26 453 kr inkl. moms. Företaget har meddelat att orsaken är hög förekomst av försäkringsskador.

Cyklar

Under 2010 har det varit lika trångt i cykelrummet och utanför huset som tidigare. Som framgår ovan planerar styrelsen att använda den frigjorda ytan i rummet med fjärrvärmeanläggningen till förbättrad cykelförvaring.

Lägenhetsnumrering

Myndigheten Lantmäteriet har fått i uppdrag att samla alla Sveriges bostäder i ett nationellt lägenhetsregister. Det nya är att alla lägenheter får ett nytt nummer baserat på Lantmäteriets standard. Entréplanet betecknas 10, plan 1=11, plan 2=12 etc. Den första lägenheten till vänster när man kommer upp för trappan på varje våningsplan kallas 01 med fortsatt numrering medsols. Utöver nytt lägenhetsnummer registreras antal rum, bostadsarea, och kökstyp (alla utom en lägenhet i huset har kokvrå).

Styrelsen har genomfört den nya numreringen och fått den godkänd av Lantmäteriet. Eftersom föreningens fastighet är byggnadsminnesförklarad och husets historia är knuten till den tidigare numreringen har styrelsen beslutat att parallellt ha kvar den gamla numreringen. Detta innebär att varje lägenhet kommer att ha två olika lägenhetsnummer. Styrelsen har under året satt upp de nya numren på dörrkarmarna i trapphallen. Förvaltaren har informerats om ovanstående.

Relationsritningar

I samband med att arkitekt Eva Göransson som projektledare besiktigade vattenskadorna i de fem skadade lägenheterna i nordvästra delen av byggnaden och planerade reparationsarbetena (se nedan) noterades att lägenheternas utformning hade modifierats sedan de befintliga relationsritningarna upprättades 1991. Eftersom arkitekten på styrelsens uppdrag redan arbetade med nya relationsritningar för botten- och källarvåning (se ovan) beslöts att även uppdatera relationsritningarna för alla lägenheter. För att reducera kostnaden ritas inte hela huset upp med CAD, utan de befintliga relationsritningarna kompletteras. Det är viktigt att föreningen har tillgång till korrekta relationsritningar över hela huset av flera skäl, t.ex.

- Korrekt information i samband med överlåtelse
- Planering av ombyggnader, t.ex. rivning av väggar eller andra större arbeten.
- Bedömning av försäkringsskador

Takterrassen

Till årsstämman 2010 hade inlämnats en motion om att göra takterrassen tillgänglig för föreningens medlemmar. Denna fråga har varit uppe på förslag vid flera årsstämmor. Frågan har vid flera tidigare tillfällen diskuterats med Länsstyrelsen som avstyrkt, eftersom det bara finns tillträde via personhissen till taket. Årsstämman beslöt att en särskild arbetsgrupp skulle tillsättas, knuten till styrelsen, för att närmare bereda denna fråga. Arbetsgruppen har under året haft upprepade möten för fortsatt diskussion. Frågan togs upp till diskussion vid den extra föreningsstämman i oktober 2010 och tas upp på nytt vid årsstämman 2011.

Byggnadens tekniska tillstånd

Restaurering

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

Andra genomförda större ombyggnader 1989-2010

- Installation av kabelnät för bredband och TV till alla lägenheter 1989 (stjärn-nät)
- Total ombyggnad av daghemmet med källarinstallationer 1989 (delvis bekostad av SE-Banken)
- Altanen på plan 06 åt gatan 1996 (flera vattenskador)
- Ombyggnad av restaurangens kök 1997 (bl.a. reparation av vattenskada under stor, platsbyggnad gjutjärnsspis)
- Ombyggnad av restaurangen 1999 (bekostad av G.E.M. AB)
- Reparation av skador på fasad + mark intill restaurangens entré efter borttagning av baldakin utanför restaurangen 2001
- Ombyggnad av personhissens hissmaskineri med nytt styrsystem och elektrisk stannplansinställning 2002
- Installation av elektrisk kondens tork-system i tvättstugan 2002
- Installation av tvångsbrytande låskontakter i alla mathiss-luckor 2002
- Ny sopsäckväxlare med åtta säckar 2003
- Två nya Electrolux tvättmaskiner med höghastighetscentrifugering 2005
- Omfattande ombyggnad av yttertak 2005
- Målning av snickerier kring alla fönster/balkongdörrar i omgångar 1996-2006
- Ombyggnad av restaurangens golv 2006 (vattenskada, försäkringsreglerad)
- Omfattande ombyggnad av restaurangen interiör 2008 (bekostad av Petite France AB)
- Ny fjärrvärmeanläggning med internetstyrd driftövervakning 2008
- Totalrenovering av lgh 48 efter brandskada 2008 (försäkringsreglerad)

Aktuella renoverings/reparations-arbeten under 2010

- *Balkongprojektet gårdssidan*
Styrelsen har sedan 2008 planerat för en reparation och ommålning av balkonglådor/balkongräcken samt fönster/balkong-snickerier åt gata och gård inkluderande montering av nya tätningslister kring fönster och balkongdörrar. Som projektledare anlät styrelsen arkitekt Eva Göransson vid AIX Arkitekter AB. Efter anbudsupphandling i konkurrens anlät styrelsen AB Oskar Jansson plåt & smide som generalentreprenör och Målerialliansen AB som underentreprenör för måleriarbeten. Under 2010 genomfördes arbetena på gårdssidan. Totalt kostade denna entreprenad, inklusive pilotprojekt med renovering av balkonglådor, räcken och fönster på två balkonger under 2009, 2 037 371 kr. Länsstyrelsen beviljade föreningen ett byggnadsvårdsbidrag om 500 000 kr för antikvariska merkostnader, vilket motsvarande c:a 25 % av totalkostnaden. Byggnadsvårdsbidraget utbetalas med 200 000 kr under 2010 och 300 000 kr under 2011. Föreningens nettokostnad för detta projekt blev därför 1 537 371 kr. Projektet föranledde upplåning av totalt en miljon kr som utökade föreningens långsiktiga belåning. Under hösten 2010 har styrelsen planerat för en motsvarande renovering på gatusidan med samma projektledning. Efter anbudsupphandling i konkurrens visade det sig att samma entreprenörer som på gårdssidan hade lägst anbud. Styrelsen har informerat entreprenörerna om att entreprenadens genomförande är beroende av om föreningen får byggnadsvårdsbidrag även för gatusidan.
- *Brandskada lgh 48*
En brand uppstod i juni 2008 i lgh 48 på plan 05. Efter fullt räddningspådrag lyckades brandkåren släcka elden. Lägenheten blev helt utbränd med rökskador i ovanför liggande lgh 57 och i trapphallen på plan 05-06. Styrelsen anmälde skadan till If som under åtta månader (!) lät renovera de två lägenheterna samt rökskador i trapphallen via sitt saneringsföretag, Recreo Bygg AB. Under denna tid kontaktade inte vare sig If eller Recreo Bygg AB styrelsen angående åtgärderna i de två lägenheterna.

Utredningar via brand- och polismyndigheterna har ej kunnat påvisa någon säker brandorsak, varför föreningen, som fastighetsägare, ansvarar för självrisk och åldersavskrivningsavdrag. En sådan avskrivning avser endast fast inredning som köksutrustning samt den sista målningen av ytskikt (ej underarbeten).

Recreo Bygg AB debiterade på If:s vägnar föreningen 378 953 kr. Efter att styrelsen bestridit den orimliga kostnaden reducerades kostnaden omgående till 191 288 kr (nästan halvering!). Styrelsen bestred även denna kostnad som orimligt hög och åberopade att föreningen, när försäkringen tecknades i If (dåvarande Skandia) på 1990-talet, inkluderade en tidigare ”för all framtidsförsäkring” för brand som tecknats i Brandkontoret. Den inkluderade försäkringen i Brandkontoret är inskriven i avtalet med If och innebär uttryckligen att ”inga åldersavdrag skall göras”.

Styrelsen har även i detalj kommenterat alla fakturerade kostnader och föreslagit möte med If och Recreo Bygg AB för diskussion. Trots detta stämde Recreo Bygg AB i april 2010 föreningen inför Stockholms Tingsrätt utan föregående möte. Styrelsen har anlitat advokat PG Jönsson vid Andersson Gustafsson Advokatbyrå som juridiskt ombud. If har medgivit att föreningens rättskydds-försäkring kan användas i processen. Förberedande förhandling i Stockholms Tingsrätt hölls 100428 och huvudförhandling i Tingsrätten hölls 110126; Gunnar Akner medverkade vid båda tillfällena. I samråd med föreningens juridiska ombud avtalade parterna då om en förlikning, där föreningen utbetalar en ett-i-allt ersättning till Recreo Bygg AB om 80 000 kr. Detta innebär en reduktion av stämningsbeloppet (c:a 210 000 kr inkl. ränta) med 130 000 kr. Denna kostnad har bokförts på 2010 års förvaltning.

- Fyra vattenskador under 2010

- *Skada på radiatorledning i källaren*

I januari 2010 upphörde värmesystemet plötsligt att fungera. Orsaken var att en radiatorledning bakom ett av lokalernas ventilationsaggregat i källaren hade frusit sönder under den kalla vintern, varvid hela radiatorsystemet tömdes på vatten. Fastighetstekniker Adde Pettersson tillkallade ett saneringsföretag som lyckades reparera skadan utan att behöva flytta på ventilationsaggregatet. Totalt var värmesystemet ur funktion under två dygn. Kostnad för utredning, vattensanering och reparation uppgick till totalt 12 346 kr inkl. moms.

En trolig orsak till skadan var att Petite France AB hade stängt över jul/nyår och att värmen i restaurangen därför hade stängts av, vilket gjorde att vatten i en radiatorledning som ligger intill ventilationskulverten på gårdssidan frös till is. Styrelsen har diskuterat med konsulter för att förebygga att något liknande inträffar i framtiden. Tilläggsisolering har ej bedömts vara möjlig, utan lösningen ligger i att restaurangen informeras om att aldrig stänga av värmen helt vid stängning vintertid.

- *Vattenskada i fem lägenheter i nordväst*

I februari 2010 noterades översvämning på golvet i skyddsrummet i källaren med fuktskador på lösöret i ett antal källarförråd. Vattnet sanerades av fastighetstekniker Adde Pettersson i samarbete med saneringsföretag. Senare under våren fick styrelsen successivt rapporter om vattenskador på väggar och golv i fem lägenheter i byggnadens nordvästra del. Initialt misstänktes inrinning av vatten från altan på plan 06. Efter diskussion med konsult Anders Hedlund ombesörjde styrelsen en besiktning och utredning av skadans orsak(er) och utbredning. I rapporten från 100424 bedömdes skadeorsaken vara en ispropp i en dagvattenledning utanför huset, varvid vatten backat upp i huset via sedan länge avstängda dagvattenledningar och trängt ut genom rörskarvar och skadat ytskikt i fem lägenheter. Det finns även kvarstående misstanke om inrinning från altanen. Skadan anmälades till If som meddelat att skadan försäkringsregleras med förhöjd självrisk, 28 000 kr, eftersom ”skadan orsakats av läckage från ledningssystem eller anslutna anordningar som är äldre än 20 år eller om utsvämningen är en följd av frysning”.

Styrelsen uppdrog åt arkitekt Eva Göransson att vara projektledare och samordna besiktning och reparationsarbeten med de fem berörda medlemmarna. Det bedömdes lämpligt att låta fuktskadorna torka ut under sommaren, varför reparationsarbetena i fyra lägenheter genomfördes under hösten 2010. Den femte lägenheten kommer att repareras under början av 2011.

Efter samråd med konsult Anders Hedlund planerar styrelsen att under våren 2011 utföra igensättning av de två icke använda vertikala dagvattenledningarna för att förhindra att en liknande skada skall kunna inträffa i framtiden.

- Skada på grundvattenpump

Ett rör till grundvattenpumpen i källarummet med fjärrvärmecentralen frös i februari 2010. Fastighetstekniker Adde Pettersson kunde i samarbete med saneringsföretag lösa detta problem genom sanering av vatten samt utbyte av pump + rör till en kostnad om 20 108 kr (inkl. moms).

- Vattenskada i lgh 44

I augusti 2010 noterades fuktfläckar på tak och vägg i lgh 44 på plan 05. Skadan har återkommit vid flera tillfällen under de senaste åren. Skadan anmäldes till If som meddelat att den försäkringsregleras med förhöjd självrisk, 28 000 kr, eftersom "skadan orsakats av läckage från ledningssystem eller anslutna anordningar som är äldre än 20 år".

I samråd med projektledare Eva Göransson och entreprenör har skadeorsaken utretts och befunnits vara läckage i skarv mellan två rör. Skadan åtgärdades genom uppbyggnad av väggen och tätning av rörskarven. Total kostnad för utredning, reparation och återställande av ytskikt = 60 717 kr inkl. moms. Försäkringsreglering kommer att ske våren 2011.

Sammanställning av oförutsedda händelser och kostnader (inkl. moms) under 2010 (brandskadan avser även kostnader under 2009)

• Utbyte av styr- och reglerdon i daghemmets ventilationsanläggning	57 500 kr
• Nytt expansionskärl till fjärrvärmeanläggningen i källaren	37 500 kr
• Reparation av skadat radiator-rör i källaren	12 346 kr
• Reparation av skadat rör till grundvattenpump i källaren.	20 108 kr
• Borttagning av is på tak och i stuprör + byte av el-kabel i stuprör	32 784 kr
• Ombyggnad av balkongdörr i lgh 44	9 391 kr
• Reparation av vattenskada i lgh 44. Slutreglering med försäkringsbolaget If kommer att ske under 2011.	60 717 kr
• Reparation av vattenskada i fem lägenheter och i källaren. Slutreglering med försäkringsbolaget If kommer att ske under 2011.	135 500 kr
• Juristkostnader i samband med stämning i Tingsrätten 2009-2010 ang. brandskada i lgh 48. Slutreglering med försäkringsbolaget If kommer att ske under 2011.	206 532 kr

	572 378 kr

Underhållsplan

1. Underhållsplan på kort sikt

Följande lista avser reparationsåtgärder som troligen blir nödvändiga de närmaste **1-2 åren** med kända (utförda våren 2011) respektive uppskattade (?) kostnader:

• Besiktning av alla mathiss-luckor samt installation av elektrisk indikatorledning till maskinrum i källaren	79 000 kr
• Obligatorisk ventilationskontroll (OVK) för föreningens fem ventilations-system (alla lägenheter, två lokaler, källare, skyddsrum) samt rensning av alla imkanaler.	56 000 kr
• Igensättning av två dagvattenledningar för minska risk för vattenskador	21 000 kr
• Uppdatering av relationsritningar för bygg och vatten för alla våningsplan	40 000 kr (?)
• Reparation av dörr till sopsäckväxlare i källaren (karmskada)	20 000 kr (?)
• Reparation av skada längs hela huslivet på fasaden, plan 07 åt gården	30 000 kr (?)
• Fortsatt justering av fjärrvärmeanläggningen samt sannolikt justering av alla vertikala stigarledningar till radiatorerna.	40 000 kr (?)
• Reparation av ytterdörr åt gården i daghemmet	10 000 kr (?)
• Omläggning av plattsättning utanför entrén med justering av underlag och fall samt utbyte av skadade skifferplattor	100 000 kr (?)
• Utbyte fettavskiljare	25 000 kr (?)
• Arbeten för att förbättra luftflöden i lägenheterna (?)	Anbud
• Renovering av ytskikt i flera rum i källaren	Anbud
• Flyttning av restaurangens kylsoprum till entréplanet samt nytt arrangemang av föreningens grovsopehantering.	Anbud

2. *Underhållsplan på lång sikt*

Följande lista avser reparationsåtgärder som troligen blir nödvändiga de närmaste **10-20 åren** utan försök att uppskatta kostnaderna. En sådan kostnadsuppskattning skulle bli mycket osäker av flera skäl:

- Det är inte möjligt att med någon exakthet bedöma livslängden för olika byggnadsdelar och installationer. Många reparations/ombyggnadsbeslut är relativa, dvs det är i regel inte helt nödvändigt att genomföra dem vid en viss tidpunkt.
- Kostnaden beror till stor del på omfattningen av åtgärder, t.ex. hur omfattande fasadrenovering som görs (lagning av puts vs. total omputsning) etc.
- Många av åtgärderna kommer att anbudsupphandlas.
- Det tillkommer regelmässigt oförutsedda händelser
- Ränteläget är mycket svårförutsägbart

Exteriör

- Renovering yttertak (ev. ombyggnad pga aluminiumnehållande cement som vittrar) Gjordes senast 2005. Risk att vattenskador återkommer tidigare än efter 10 år, eftersom cementen i taket innehåller aluminium som gör den hygroskopisk och att den därför vittrar.
- Renovering av fasader åt gata och gård. Gjordes senast 1991.
- Renovering av balkonger. Gjordes senast 1991.
- Omläggning plattsättning (skiffer) utanför entrén. Gjordes senast 1991 och planeras att upprepas under 2011.
- Omläggning av stenplattor på restaurangens uteservering åt gårdssidan. Installerades 1991 och marknivån har sjunkit något sedan dess.
- Renovering ventilationstorn på gårdssidan. Byggs 1991.

Interiör målning

- Ommålning av trapphuset inklusive entrén. Entrén målades om 1991. Trapphuset målades troligen om på 1960/70-talet i samband med uppsättning av glasfiberväv. Många medlemmar har framfört önskemål om att väggarna renoveras i enlighet med entrén.

VVS

- Byte av alla avloppsrör. Gjordes senast 1991.
- Byte av alla tryckförande vattenrör för varmt- och kallt vatten. Gjordes senast 1991.
- Byte av alla ledningar för varmvattencirkulation och handdukstorkar. Gjordes senast 1991.
- Reparation av samtliga våtrum. Gjordes senast 1991.
- Byte av alla vertikala radiatorrör från källaren till lägenheterna. Befintliga sedan 1935.
- Byte fjärrvärmeanläggning. Installerades 2008.

Tvättstugan

- Byte av två tvättmaskiner. Gjordes senast 2005.
- Byte av torktumlare. Gjordes senast 2002.
- Byte av el-kondenstork för torkrummet. Gjordes senast 2002.

Elektricitet

- Byte stigarledningar för el från el-central i källaren till alla våningsplan. Befintliga ledningar sedan 1935, när huset byggdes.
- Ombyggnad av el-central i källaren. Alla huvudgrupper i el-centralen installerades 1935.
- Byte av el-kablar till tak-elsystem. Installerades 1991.
Två av fyra el-kablar utbytta c:a 2002 och 2010.

Hissar

- Renovering av personhissens maskineri i källaren och brytskiverum på taket. Gjordes senast 2002.
- Renovering av de fyra mathissarnas maskinerier i källaren och brytskiverum på taket och i två lägenheter. Gjordes senast 1990.

Sophantering

- Ny sopsäckväxlare i källaren. Byttes senast 2003.
- Ny trapphiss för sopor i källartrappan. Installerades 1991. Reparerad vid flera tillfällen.

Ventilation

- Byte av ventilationsaggregat för restaurang och daghem i källaren. Båda installerades 1991.
- Byte av två frånluftsfläktar på taket. Befintliga sedan huset byggdes 1935.

Fibernät

- Installation av nytt fibernät i hela huset för bredband, TV och telefoni för Stokabs stadsnät.

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 2010 var fastighetsskatten 123 049 kr, en ökning med 4 % jämfört med 2009. Restaurangen har betalt sin lokalandel av fastighetsskatten, 18 %. Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Belåning:* Föreningen har under 2010 tagit ett nytt lån om en miljon kr för gårdsentreprenaden (se ovan) och samtidigt enligt avtal amorterat totalt 250 000 kr. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 101231 till 11 724 473 kr. Nästa låneomläggning sker 110907 med två lån om totalt 4 862 527 kr (41 % av den totala belåningen) med tidigare bunden ränta = 4,17 %.
- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Under 2010 uppgick de totala årsavgifterna till 1 707 616 kr.
- *Bankfack:* Föreningen har sitt bankfack i Swedbank. Kostnad för 2010 = 715 kr.

Ekonomiska nyckeltal (jämförelsetal) för föreningen 2010-12-31

Här nedan finns exempel på sex ekonomiska nyckeltal för att underlätta värderingen av föreningens ekonomiska situation baserade på resultaträkningen respektive balansräkningen.

1. Nyckeltal baserade på resultaträkningen

a) Relativ årsavgift

- Definition: Total årsavgift delat med total bostadsyta.
- Beräkning för 2010: 1 707 616 kr delat med 1 995 kvm = **855 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, c) olika antal lägenheter, d) olika lägenhetsstorlekar e) olika grad av reparationsbehov och f) olika antal uthyrda lokaler. 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 successivt de senaste tio åren.

- b) Räntekostnader / nettoomsättning (intäkter)
- Definition: Räntekostnader delat med nettoomsättningen.
 - Beräkning för 2010: 369 265 kr delat med 2 525 551 kr = **14,6 %**
(byggnadsvårdsbidraget 2010 ej medräknat)
 - Utveckling sedan 2001: Sjunkit successivt från 47,1 % till c:a 20 %.
 - Bedömning: Ju lägre kvot; desto lägre andel räntekostnader. Den låga kvoten för 2010 beror på det låga ränteläget under året.
- c) 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 2010: 1 280 824 / 2 525 551 = **50,7 %**
(byggnadsvårdsbidraget 2010 ej medräknat)
 - Utveckling sedan 2001: Har legat mellan 25 - 44 % med stora variationer.
 - Bedömning: Den relativt höga kvoten ligger i linje med årsstämmans uttryckliga bedömning sedan många år att föreningen skall ha utrymme för a) oförutsedda reparationer och b) extra amorteringar utöver de avtalade 250 000 kr.

2. Nyckeltal baserade på balansräkningen

- a) Relativ årsavgift
- Definition 1: Långsiktig belåning per kvm bostadsyta.
 - Beräkning för 2010: 11 724 473 kr delat med 1995 kvm = **5 876 kr/kvm**
 - Utveckling sedan 2001: Har sjunkit från 7 064 kr/kvm till 5 876 kr/kvm.
 - Bedömning: Detta nyckeltal är ett mått på föreningens skuldsättning och därmed ränterisk.
 - Definition 2: Långsiktig belåning delat med nettoomsättningen (intäkterna).
(mått på räntekänsligheten)
 - Beräkning: 11 724 473 kr delat med 2 525 551 kr = **4,6**.
(byggnadsvårdsbidraget 2010 ej medräknat)
 - Utveckling sedan 2001: Har sjunkit från 6,1 till 4,6.
 - Bedömning: Kvoten kallas även föreningens räntekänslighet. För varje %-enhet låneräntan ökar måste föreningens intäkter öka med den framräknade kvoten. Ex: Om kvoten = föreningens räntekänslighet = 5 och räntan ökar med 1 % måste årsavgiften höjas med 5 % för att ekonomin skall vara oförändrad.
- b) Soliditet (mått på föreningens förmögenhet, dvs långsiktig betalningsförmåga)
- Definition: Eget kapital delat med totalt kapital (= eget kapital + skulder).
 - Beräkning för 2010: 2 415 922 kr delat med 15 102 479 kr = **16,0 %**
 - Utveckling sedan 2001: Har ökat från 4 % till 16 %, 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.
- c) Likviditet (mått på föreningens kortsiktiga betalningsförmåga)
- Definition: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder.
 - Beräkning för 2010: 733 732 kr / 962 084 kr = **0,76**
 - Bedömning: Likviditeten är ett mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar eftersom de har mycket stabila intäkter och kan betala olika slags utgifter oavsett likviditeten.
I andra sammanhang anses att likviditeten bör vara > 1,0.

Ekonomisk långtidsplanering

Till årsstämman 2010 hade inlämnats en motion med förslag att "anpassa årsavgifterna till en långsiktigt rättvis nivå". Förslagsställarna föreslog en reduktion av årsavgiften med 10-20 %, och kompletterade senare med förslag om uppehåll med föreningens amorteringar under några år. Frågan diskuterades på årsstämman 100530 och extra föreningsstämman 101024.

Styrelsen har diskuterat ekonomin utförligt och uppnått enighet om att föreningens avskrivningar i resultaträkningen bör motsvara de faktiska låneamorteringarna. För 2010 var avskrivningen 323 706 kr och amorteringarna 250 000 kr, samtidigt som belåningen ökades med 750 000 kr.

Det omfattande restaureringsprojektet genomfördes 1990/91 och en rimlig bedömning är att dessa åtgärder har en maximal varaktighet om 40 (-50) år, troligen kortare tid. Tiden fram till behov av nästa stora renovering av fasader, balkonger, rör etc. troligen är maximalt c:a 20 (-30) år från 2011.

Styrelsen har därför, i samråd med revisorerna, beslutat öka avskrivningstakten från 1% till 2 %, dvs från 100 till 50 år.

Olika styrelseledamöter har haft olika uppfattning om huruvida det är möjligt att med någon grad av exakthet göra en långtidsbudget, som kan läggas till grund för bedömning av årsavgift och amorteringar under 10-20 framåt. Föreningen har en hög belåning som dessutom har utökats med 750 000 kr under året och det finns en betydande kostnadsrisk om räntan stiger. Dessutom har föreningen regelmässigt sedan många år drabbats av en rad oförutsedda händelser/skador, se beskrivning "Byggnadens tekniska tillstånd" ovan, inkluderande "Underhållsplan på lång sikt".

När det gäller frågan om "rättvis" årsavgift bör framhållas att föreningen under många år från 1950-1980-talet prioriterade låga årsavgifter. Under denna tid förslummades fastigheten, vilket ledde till det omfattande restaureringsprojektet 1990/1991, då föreningens belåning ökade till c:a 18 miljoner kr. Hur skall man bedöma "rättvisan" för de personer som var medlemmar i föreningen under dessa minst 30 år i förhållande till dagens medlemmar? Hur skall man se på "rättvisan" för de medlemmar som under åren efter restaureringsprojektet fick en avsevärt högre årsavgift än som planerats pga statens avtalsbrott 1993 avseende den garanterade räntan på bostadslån? Dagens generation medlemmar betalar dels för tidigare mångårigt bristande fastighetsunderhåll, dels för statens avtalsbrott.

En lång rad årsstämmor har ställt sig bakom principen om att prioritera ambitionen "hög kulturhistorisk ambitionsnivå" för fastighetens skötsel och att arbeta systematiskt för att tidigare generationers bristande fastighetsförvaltning inte skall upprepas. För att kunna uppnå denna ambition krävs att föreningens ekonomi sköts med fokus på långsiktighet med betydande marginaler för oförutsedda kostnader.

Sammantaget har styrelsen beslutat att årsavgiften tills vidare inte bör sänkas och att föreningen bör sträva efter att amortera mer än den avtalade amorteringen om 250 000 kr/år. En realistisk målsättning kunde vara att försöka halvera dagens skuldsättning under de kommande tio åren, vilket skulle innebära en avsevärt förbättrad ekonomisk risksituation jämfört med idag.

Disposition av föreningens resultat

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2010 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor (8 sidor). Det bör noteras att årets resultat förbättrats av en engångsintäkt i form av ett byggnadsvårdsbidrag om 500 000 samt belastas av tre olika försäkringsärenden som kommer att slutregleras under 2011.

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande:

Tidigare ansamlad vinst: 957 954,62 kr

Årets vinst 2010: 128 660 kr

Avsättning till reservfond (5 % av föreningens årsvinst): 6 433 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 1 080 181,62 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 110516

För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner, ordförande

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	3 025 551	2 514 776
		<u>3 025 551</u>	<u>2 514 776</u>
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-828 458	-309 080
Driftskostnader	2	-823 916	-720 829
Förvaltningskostnader	3	-520 343	-267 294
Fastighetsförsäkring		-19 431	-17 270
Fastighetsskatt		-123 049	-118 074
Avskrivningar enligt plan	4	-323 706	-161 853
Övriga rörelsekostnader	5	111 234	-200 783
Rörelseresultat		<u>497 882</u>	<u>719 593</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		43	3 119
Räntekostnader och liknande resultatposter		-369 265	-420 299
Resultat efter finansiella poster		<u>128 660</u>	<u>302 413</u>
Resultat före skatt		<u>128 660</u>	<u>302 413</u>
Årets resultat		<u>128 660</u>	<u>302 413</u>

NS PH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	14 368 747	13 668 587
		<u>14 368 747</u>	<u>13 668 587</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>14 368 747</u>	<u>13 668 587</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Hysesfordringar		3 045	742
Övriga fordringar	7	116 267	58 518
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	325 765	21 195
		<u>445 077</u>	<u>80 455</u>
Kassa och bank		288 655	704 799
Summa omsättningstillgångar		<u>733 732</u>	<u>785 254</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>15 102 479</u>	<u>14 453 841</u>

HB PH

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
Bundet eget kapital			
Insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Reservfond		242 548	227 428
Yttre fond		84 939	84 939
		<u>1 329 307</u>	<u>1 314 187</u>
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst / förlust		957 955	670 662
Årets resultat		128 660	302 413
		<u>1 086 615</u>	<u>973 075</u>
Summa eget kapital		<u>2 415 922</u>	<u>2 287 262</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		11 724 473	10 974 473
		<u>11 724 473</u>	<u>10 974 473</u>
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		12 674	9 490
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		348 777	315 591
Övriga skulder	11	700	201 483
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	349 933	415 542
		<u>962 084</u>	<u>1 192 106</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>15 102 479</u>	<u>14 453 841</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2010-12-31	2009-12-31
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	16 770 625	16 770 625
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

HB

HH

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.

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

H/S

PH

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Arsavgifter	1 707 616	1 707 620
Hysesintäkter lokaler	680 808	689 304
Fastighetsskatt	42 600	39 396
Vatten	44 809	30 781
Uppvärmning	46 144	41 026
El	3 324	6 649
Övriga intäkter	500 250	-
Summa	3 025 551	2 514 776

Not 2 Driftskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Fastighetsskötsel	53 192	39 672
Snöskottning	22 262	8 553
Trädgårdsskötsel	6 451	7 094
Städning	45 260	43 200
Besiktningsskostnader	39 097	844
El	92 433	87 285
Fjärrvärme	401 257	356 748
Vatten	43 674	46 416
Sophämtning	88 967	73 339
Kabel-tv avgift	10 055	8 459
Övrigt	21 268	49 219
Summa	823 916	720 829

Not 3 Förvaltningskostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Styrelsearvode	44 997	35 000
Sociala avgifter	14 138	10 997
Revisionsarvode	10 156	10 156
Kameral förvaltning	43 200	43 200
Konsultarvode W & Ö	5 446	11 571
Konsultarvode övriga	284 720	96 798
Advokatkostnader	84 313	29 375
Ritnings- och kopieringskostnader	3 904	2 080
Självrisk försäkringsärenden		8 200
Bankkostnader	6 145	6 144
Kontorsmaterial	8 019	6 907
Telefon	2 360	1 892
Porto	98	1 074
Övriga förvaltningskostnader	11 617	2 147
Övriga poster	870	1 754
Datakommunikation	200	
Inkasso	160	
Summa	520 343	267 295

HB

PH

Not 4 Avskrivningar

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Byggnader	323 706	161 853
Summa	323 706	161 853

Not 5 Övriga rörelsekostnader

	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Uppgörelse sthms tingsrätt avseende brandskada	111 234	200 783
Summa	111 234	200 783

Not 6 Byggnader

	2010-12-31	2009-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	17 209 222	16 185 356
	17 209 222	16 185 356
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 516 769	-2 354 916
-Årets avskrivning enligt plan	-323 706	-161 853
	-2 840 475	-2 516 769
Redovisat värde vid årets slut	14 368 747	13 668 587

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	14 368 747	13 668 587

Taxeringsvärde byggnader:	22 379 000	18 497 000
Taxeringsvärde mark:	24 124 000	17 532 000
	46 503 000	36 029 000

Not 7 Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Fordran skattekonto	13 488	13 488
Fordran Restaurang	63 353	45 030
Redovisat värde vid årets slut	76 841	58 518

HB

PH

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetald försäkring	23 844	18 328
Förutbetald kostnad Comhem	408	130
Stockholm Trafikkontor	1 513	1 513
Hissgruppen AB		894
Winqvist & Österling		-
Telia		330
Bidrag riksantikvarienämnden avseende underhåll 2010	300 000	
	325 765	21 195

Not 9 Eget kapital

	Insatser / Upplåtelseavgifter	Reserv- fond	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	1 001 820	227 428	84 939	670 662	302 413
Disposition enl stämmobeslut				302 413	-302 413
Avsättning till reservfond		15 120		-15 120	
Årets resultat					128 660
Vid årets slut	1 001 820	242 548	84 939	957 955	128 660

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Belopp	Omsättningstid
Swedbank Hypotek AB	2,730%	2 121 946	2013-04-25
Swedbank Hypotek AB	2,73%	632 600	2013-04-25
Swedbank Hypotek AB	4,170%	1 807 427	2011-09-07
Swedbank Hypotek AB	4,170%	3 055 100	2011-09-07
Swedbank Hypotek AB	2,813%	700 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,433%	2 657 400	rörlig
Swedbank Hypotek AB	2,73%	1 000 000	2013-04-25
		11 974 473	
Kortfristig del		-250 000	
		11 724 473	

Not 11 Övriga skulder

	2010-12-31	2009-12-31
Skuld till hyresgäster o medlemmar	700	700
Sociala avgifter och skatt		-
Försäkringstvist avseende vattenskada		200 783
	700	201 483

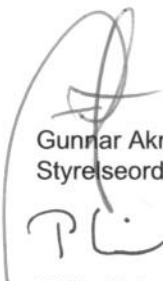
H/S MT

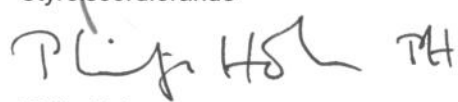
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

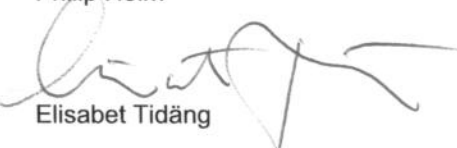
	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	145 304	192 120
Upplupet styrelsearvode inkl soc. avgifter	59 135	45 997
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen ränta, lån	65 795	62 103
Upplupen fjärrvärmekostnad	61 444	49 205
Upplupen elkostnad		8 000
Övriga poster	8 255	48 117
	349 933	415 542

Underskrifter

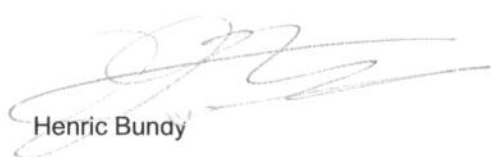
Stockholm den 25 april 2011


Gunnar Akner
Styrelseordförande


Philip Holm


Elisabet Tidäng

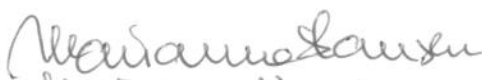

Pia Gillsäter


Henric Bundy



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2011


Marianne Hansen
Autoriserad revisör