Brf Fågelbärsträdet

Årsredovisning för 2008

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2008. Årsredovisningen består av följande två delar:

A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2008 (4 sidor)
B. Föreningens ekonomiska bokslut med resultat- och balansräkning samt bilagor (8 sidor)

A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2008

Medlemmar
Föreningen hade 081231 50 medlemmar, varav 27 män, 21 kvinnor och två juridiska personer.

Årsstämma
Ordinarie årsstämma avhölls i Daghemmet Sebran i bottenvåningen 080518. Här deltog 17 medlemmar (34 %), varav två via fullmakter.

Styrelse
Styrelsen har under 2008 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Erik Andersson, Lars Ekdahl, Pia Gillsäter, och Philip Holm. Styrelsesuppleanter har varit Fredrick Tallroth och Elisabet Tidäng. Styrelsen har hållit två protokollförda sammanträden under året samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Revisorer har varit auktoriserad revisor Marianne Hansen (extern) och Stefan Malm (intern). Revisorssuppleant har varit Erik Menckel.

Överlåtelser
Under år 2008 har följande lägenhet överlåtits inom föreningen:

- Lgh 20: Från Erik Andersson till Philip Holm

2:a handsupplåtelser
Under år 2008 har 13 lägenheter varit uthyrda i 2:a hand, varav 5 inom familjen.

Lokaler

- *Daghemmet*: Föräldraföreningen Sebran har ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid. Senaste förlängning av avtalet inträffade 061001.
  Under 2008 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma 2008 utan kostnad.
  I samband med en brandincident i en lägenhet i februari 2007 påtalade brandförsvaret att det inte är tillåtet att förvara barnvagnar i fastighetens entréhall. Styrelsen har meddelat daghemmet detta och daghemmet har tillfrågat styrelsen om möjlighet att sätta upp skydd för barnvagnar utanför entrén åt gatan. Utredning pågår i samarbete med Stadsmuseum. Inga beslut är fattade.

- *Restaurangen*: Petite France AB (www.petitefrance.se) tog över hyresavtalet från Salzers Restaurang 071201. Avtalet löper med 3-årsintervall och den gällande avtalstiden är 080101-101231 med 9 månaders uppsägningstid. Företaget har som tidigare hyresgäster utställt bankgaranti för hyran till föreningen motsvarande 70 000 kr. Företaget har under året genomfört en omfattande ombyggnad av lokalerna.
  Under 2008 har Petite France AB 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. Petite France har för närvarande öppet tisdag – lördag och stänger senast klockan 18.

Förvaltning/fastighetsskötsel

- *Kameral förvaltare* under 2008 har varit Birgitta Alsén vid Winqvist & Österling AB på Mäster Samuelsgatan 10 i Stockholm, telefon 08 – 611 45 95 eller e-post: birgitta.alsen@winqvist-osterling.se. Winqvist & Österling AB fusionerades under året med Mituyo Management AB (Mi2u).
  Kostnaden för förvaltningen höjdes under året med 8 % till 34 560 kr + moms med några smärre tillägg för utskick av avier för årsavgift, kreditupplysningar, likviditetsanalys etc. Birgitta har liksom tidigare skött den kamerala förvaltningen på ett utmärkt sätt under 2008.

- *Löpande teknisk driftövervakning* avseende fjärrvärmesystem, ventilation, sophantering, tvättstuga, hissar etc ombesörjes sedan 070101 av företaget PEAD, Adde Pettersson. Adde har skött uppdraget utmärkt under 2008.

- *Övrig teknisk och kameral fastighetsförvaltning* har sedan många år skötts av styrelsen. Detta innebär t.ex. planering och samordning av underhåll/reparationsarbeten, besiktning av skador och besiktning efter olika entreprenader, tillträde till allmänna utrymmen och vid behov i medlemmarnas lägenheter, upphandling av entreprenader och servicearbeten, handläggning av föreningens lån, förande av lägenhetsregister och pantsättningsregister, handläggning av överlåtelser och 2:a handsuthyrningar, inhämtande och kontroll av av kreditupplysningar, detaljerad kontroll och attestering av samtliga fakturor, kontakt med entreprenörer och serviceföretag, snöskottning och sandning utanför entrén, uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor mm.

Städning

Städning har som tidigare utförts av Svensk Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städföretagets arbetsinsatser. Sedan 2007 har styrelsen uppdragit åt städföretaget att föra loggbok över rengöring av torktumlarens filter i tvättstugan.

Utemiljö

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

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Under 2008 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.
- *Mathissar*: Under 2008 har de fyra mathissarna fungerat bra med endast enstaka driftstopp och behov av extra service. Den senaste revisionsbesiktningen av mathissarna utfördes i juni 2007 med några enstaka anmärkningar, som åtgärdats under 2008.

Sophantering

- *Sopnedkast*: Sopsäckväxlaren, som installerades hösten 2003, fungerar bra. Fastighetsteknikern, som sköter rengöring av soprummet, har dock upprepade gånger klagat över bristande emballering av hushållssopor – matrester stänker upp på väggarna och hamnar utanför sopsäckarna och gör soprummet till vår fastighets skamfläck. Sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar, av Stockholms stads renhållningsförvaltning.

- *Grovsoprum*: I grovsoprummet intill entrén finns tre containers för sortering av grovsopor i returpapper, glas och övrigt. Eftersom det under en följd av år – trots upprepade klagomål - varit problem med tömningen av grovsopor bytte styrelsen under hösten 2006 entreprenör för hämtning av grovsopor från SITA AB till Apelns Express AB. Efter detta har kvaliteten på sophämtningen förbättrats betydligt. Hämtning sker en gång per vecka. Varje månad hämtas 10-15 m^3 grovsopor. Under året uppgick föreningens totala kostnader för sophämtning (grovsopor + sopsäckväxlaren i källaren) till 67 905 kr; en ökning från 62.472 kr 2007, dvs med 5 433 kr (8,7 %)

Tvättstugan
Under 2005 byttes de två befintliga tvättmaskinerna ut mot två nya Electrolux-maskiner med höghastighetscentrifugering samtidigt som den fristående centrifugen togs bort. Under 2008 har tvättstugan fungerat bra.

Värmesystemet
Styrelseordförande Gunnar Akner deltog vid ett informationsmöte på Fortum AB våren 2005 för diskussion kring driftekonomin avseende uppvärmning av huset. Mötet föranleddes delvis av det akuta fel som uppstod på fjärrvärmeanläggningen vintern 2004/2005 och som föranledde rengöring av systemet i två steg. Härvid noterades att det fanns rikligt med föroreningar i rörledningssystemet med misstanke om pågående korrosion. På rekommendation av Fortum AB anlitade styrelsen företaget Chemiclean AB för rengöring/korrosionsskydd av radiatorsystemet i fastigheten. För detta ändamål har företaget tillsatt kemiska preparat och monterat två filterinsatser på fjärrvärmeanläggningen samt utfört regelbundna analyser av vattenkvaliteten. Styrelsen beslöt under 2007 på rekommendation av företaget att förlänga rengöringen till sommaren 2008. Kostnaden för detta extra års rengöringsarbete uppgår till 3.125 kr inkl. moms.
Styrelsen lät under hösten 2008 installera en ny fjärrvärmeanläggning från AlfaLaval med internetstyrt driftövervakningssystem. Den tidigare anläggningen installerades 1981 (drifttid 28 år). Kostnaden för den nya anläggningen uppgick till a) anläggning 100 000 kr + moms samt b) installation 168 000 kr + moms. Avsikten är att minska kostnaderna för uppvärmning – föreningens största utgiftspost efter låneräntor. Styrelsen har avtalat med AlfaLaval om att företaget under de kommande åtta åren löpande optimerar effekten på anläggningen.

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

Elektricitet
Under 2008 har fastighetens el-system fungerat bra utan driftstörningar.

Målning
Styrelsen har under 2008 planerat för en ommålning av balkongräcken och balkonglådor åt gata och gård med planerat utförande 2009-2010. Under våren 2009 åtgärdas en provbalkong åt gårdssidan av Oskar Jansson plåt & smide AB (det företag som byggde om taket 2004) som underlag för planeringen av arbetena samt kostnadsoffert. Samtidigt med denna ommålning besiktigas alla exteriöra snickerier kring fönster och balkongdörrar. Akuta målningsproblem åtgärdas per omgående och därefter läggs en plan upp för det fortsatta rullande målningsarbetet

Försäkring
Föreningen har fastighetsförsäkring i If. Under 2008 uppgick försäkringspremien till 16 917 kr inkl. moms. Till detta kommer ett arvode om 2.307 kr till föreningens försäkringsmäklare, Allians. Totalkostnaden för fastighetsförsäkring under 2007 uppgick därmed till 19 224 kr, 1.486 kr mer än 2007.

Skador
1. *Vattenskada*
   Under året har styrelsen anlitat Binab inom NCC Roads AB för reparation av vattenskada på en altan på plan 6 åt gården med vatteninrinning till underliggande lgh 44 (Stefan Malm). Kostnaden uppgick till 9 846 kr + moms.

2. *Brandskada*
   En brand uppstod 080612 i lgh 48 (Hellen Ohlin) på plan 5. Efter fullt räddningspådrag lyckades brandkåren släcka elden. Lägenheten blev helt utbränd med rökskador i ovanför liggande lgh 57 (Erik Tidäng) och i trapphallen på plan 5-6. Styrelsen anmälde skadan till If som under hösten lät renovera de två lägenheterna via sitt saneringsföretag, Recreo Bygg AB. Utredningar via brand- och polismyndigheterna har ej kunnat påvisa någon säker brandorsak. Förhandling med If kommer att ske våren 2009 angående slutreglering av kostnaderna (självrisk + åldersavdrag).

Ekonomi

- *Årsavgift*: Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701 och uppgår i genomsnitt till c:a 860 kr/kvm/år. Med hänsyn till att föreningen sedan dess haft ett stabilt överskott i resultaträkningen (förutom i samband med takombyggnaden 2004) har styrelsen valt att avvakta med att höja årsavgiften.
- *Fastighetstaxering*: År 2007 höjdes fastighetens samlade taxeringsvärde för byggnad och mark med 20 % till 36 029 000 kr. Vid den föregående taxeringen 2003 höjdes taxeringsvärdet med 10 %.
- *Fastighetsskatt*: Under 2008 var fastighetsskatten 114 690 kr, vilket innebar en sänkning med 43 600 kr (27 %) jämfört med 2007. Restaurangen har betalt sin lokalandel, 18 %. Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Belåning*: Föreningen har under 2008 amorterat totalt 650 000 kr. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 081231 till 11 624 473 kr. Inga omsättningar av föreningens lån har skett under 2008.
- *Bankfack*: Föreningen har sitt bankfack i Swedbank. Kostnad för 2008 = 715 kr.

Hemsida

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

Cyklar

Under 2008 har det varit lika trångt i cykelrummet som tidigare,

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2008 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor (8 sidor).

Förslag till disposition av föreningens resultat
Till årsstämmans förfogande:
Tidigare ansamlad vinst: 315 722,10 kr
Årets vinst 2008: 373 621 kr
Avsättning till reservfond (5 % av föreningens årsvinst): 18 681 kr
Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 670 662,10 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 090429
För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner
styrelseordförande

Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-01-01-2008-12-31*	*2007-01-01-2007-12-31*
Nettoomsättning	*1*	2 487 691	2 469 339
Övriga rörelseintäkter		-	50 761
		2 487 691	2 520 100
Rörelsens kostnader			
Reparation o underhåll		-422 952	-139 113
Driftskostnader	*2*	-659 057	-674 513
Förvaltningskostnader	*3*	-164 138	-131 224
Fastighetsförsäkring		-19 968	-16 406
Fastighetsskatt		-114 690	-158 290
Avskrivningar enligt plan	*4*	-161 853	-161 853
Rörelseresultat		945 033	1 238 701
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 713	2 309
Räntekostnader och liknande resultatposter		-574 125	-541 911
Resultat efter finansiella poster		373 621	699 099
Resultat före skatt		373 621	699 099
Årets resultat		373 621	699 099

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 830 440	13 992 293
		13 830 440	13 992 293
Summa anläggningstillgångar		13 830 440	13 992 293
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Skattefordran		-	8 569
Hyresfordringar		5 603	-
Övriga fordringar	6	49 397	63 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	28 699	18 643
		83 699	91 157
Kassa och bank		480 216	609 851
Summa omsättningstillgångar		563 915	701 008
SUMMA TILLGÅNGAR		14 394 355	14 693 301

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2008-12-31*	*2007-12-31*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	*8*		
Bundet eget kapital			
Insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Reservfond		208 747	173 792
Yttre fond		84 939	84 939
		1 295 506	1 260 551
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst / förlust		315 722	-348 422
Årets resultat		373 621	699 099
		689 343	350 677
Summa eget kapital		1 984 849	1 611 228
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	*9*	11 624 473	12 274 473
		11 624 473	12 274 473
Kortfristiga skulder			
Skatteskulder		6 757	-
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		95 288	171 476
Övriga skulder	*10*	23 572	700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*11*	409 416	385 424
		785 033	807 600
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		14 394 355	14 693 301

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2008-12-31	*2007-12-31*
Panter och säkerheter för egna skulder		
Fastighetsinteckningar	16 770 625	16 770 625
Ansvarsförbindelser	*Inga*	*Inga*

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar	*% per år*
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1
-Byggnadsinventarier	10

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2008-01-01-2008-12-31	*2007-01-01-2007-12-31*
Årsavgifter	1 707 620	1 707 620
Hyresintäkter lokaler	667 272	653 088
Fastighetsskatt	39 396	39 396
Vatten	28 129	11 206
Uppvärmning	40 419	40 850
Drift / Service	-	12 500
El	3 325	-
Övriga intäkter	1 530	4 679
Summa	**2 487 691**	**2 469 339**

Not 2 Driftskostnader

	2008-01-01-2008-12-31	*2007-01-01-2007-12-31*
Fastighetsskötsel	37 500	40 099
Trädgårdsskötsel	6 913	6 863
Städning	40 315	37 034
Besiktningskostnader	2 800	16 144
El	91 772	86 376
Fjärrvärme	351 472	354 991
Vatten	40 134	41 002
Sophämtning	67 905	62 472
Kabel-tv avgift	7 605	6 506
Övrigt	12 641	23 026
Summa	**659 057**	**674 513**

Not 3 Förvaltningskostnader

	2008-01-01-2008-12-31	*2007-01-01-2007-12-31*
Styrelsearvode	65 001	35 000
Sociala avgifter	20 723	11 347
Revisionsarvode	10 156	8 125
Kameral förvaltning	40 000	40 000
Konsultarvode W & Ö	8 313	13 476
Konsultarvode övriga	-	3 750
Ritnings-och kopieringskostnader	971	1 519
Bankkostnader	5 649	5 823
Kontorsmaterial	7 675	4 672
Telefon	1 840	1 843
Porto	2 068	2 120
Övriga förvaltningskostnader	392	997
Övriga poster	1 350	2 552
Summa	**164 138**	**131 224**

Not 4 Avskrivningar

	2008-01-01-2008-12-31	*2007-01-01-2007-12-31*
Byggnader	161 853	161 853
Summa	**161 853**	**161 853**

Not 5 Byggnader

	2008-12-31	*2007-12-31*
Byggnad		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 185 356	16 185 356
	16 185 356	16 185 356
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 193 063	-2 031 210
-Årets avskrivning enligt plan	-161 853	-161 853
	-2 354 916	-2 193 063
Redovisat värde vid årets slut	**13 830 440**	**13 992 293**
Byggnadsinventarier		
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	861 000	861 000
	861 000	861 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-861 000	-861 000
	-861 000	-861 000
Bokfört värde byggnad o mark	**13 830 440**	**13 992 293**
Taxeringsvärde byggnader:	18 497 000	18 497 000
Taxeringsvärde mark:	17 532 000	17 532 000
	36 029 000	36 029 000

Not 6 Övriga fordringar

	2008-12-31	*2007-12-31*
Fordran skattekonto	13 452	12 758
Fordran Restaurang	35 945	32 628
Fordran IF Skadeförsäkring	-	15 609
Övriga fordringar	-	2 950
Redovisat värde vid årets slut	**49 397**	**63 945**

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2008-12-31	*2007-12-31*
Förutbetald försäkring	15 202	14 027
Förutbetald försäkring Allians	-	1 919
Stockholm Trafikkontor	1 513	1 513
Hissgruppen AB	894	894
Winqvist & Österling	10 800	-
Telia	290	290
	28 699	**18 643**

Not 8 Eget kapital

	Insatser / Upplåtelseavgifter	*Reserv-fond*	*Yttre fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	1 001 820	173 792	84 939	-348 422	699 099
Disposition enl stämmobeslut				699 099	-699 099
Avsättning till reservfond		34 955		-34 955	
Årets resultat					373 621
Vid årets slut	**1 001 820**	**208 747**	**84 939**	**315 722**	**373 621**

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Långivare	*Ränta*	*Belopp*	*Omsättningstid*
Swedbank Hypotek AB	4,510%	2 121 946	2010-05-09
Swedbank Hypotek AB	4,510%	632 600	2010-05-09
Swedbank Hypotek AB	4,170%	2 207 427	2011-09-07
Swedbank Hypotek AB	4,170%	3 155 100	2011-09-07
Swedbank Hypotek AB	5,747%	700 000	rörlig
Swedbank Hypotek AB	4,798%	3 057 400	rörlig
		11 874 473	
Kortfristig del		-250 000	
		11 624 473	

Not 10 Övriga skulder

	2008-12-31	*2007-12-31*
Skuld till hyresgäster o medlemmar	4 846	700
Sociala avgifter och skatt	18 726	-
	23 572	**700**

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2008-12-31	*2007-12-31*
Förutbetalda hyror/avgifter	191 152	167 753
Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	45 998	46 347
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen ränta, lån	78 323	79 896
Upplupen fjärrvärmekostnad	50 605	43 910
Upplupen elkostnad	9 000	25 811
Övriga poster	24 338	11 707
	409 416	**385 424**

Underskrifter

Stockholm den 10/3 2009

Gunnar Akner
Styrelseordförande

Pia Gillsäter

Erik Andersson

Lars Ekdahl

Philip Holm

Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Min revisionsberättelse har avgivits den 2009