

Årsredovisning för 2004 – Brf Fågelbärsträdet

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2004. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2004 (sidan 1-4)
- B. Föreningens ekonomiska bokslut med resultat och balansräkning samt bilagor (sidan 5-11)

A. Styrelsens verksamhetsberättelse för 2004

Årsstämma

Ordinarie årsstämma avhölls i Daghemmet Sebran i bottenvåningen 040516. Här deltog 21 medlemmar (42 %), varav fem via fullmakt.

Medlemmar

Föreningen hade 041231 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 Marja Soop. 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 2004 har ingen lägenhet överlåtits i föreningen.

Lägenhetssammanslagning

Under 2004 har medlemmen Margareta Stafström (lgh 38) inköpt en intill-liggande lägenhet om 15 kvm och enligt föreningens mångåriga policy fått ersättning från föreningen för dels upptagning av öppning mellan de två lägenheterna, dels borttagning av glasskiljevägg på balkongen.

2:a handsupplåtelse

Under år 2004 har 12 lägenheter varit upplåtna i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

Lokaler

- *Daghemmet*: Det gällande 3-åriga hyresavtalet löper till och med 060930. Daghemmet har under 2004 skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma utan extra kostnad.
- *Restaurangen*: Restaurangen överläts från 040701 till Tomas Bengtsson som ensamägare. Tomas köpte aktiebolaget i sin helhet av de tre tidigare delägarna. Styrelsen har godkänt överlåtelsen efter samråd med advokat PG Jönsson. I samband med överlåtelsen förlängdes det tidigare hyresavtalet - med oförändrat innehåll - med fem år under tiden 050101 - 091231
Tomas Bengtsson har en mångårig erfarenhet från restaurangbranschen; han har bl.a. arbetat på restaurang Aquavit i New York, USA. Restaurangen har under 2004 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 2004 har varit Birgitta Alsén vid T & T Förvaltning AB i Spånga. Birgitta Alsén lämnade 040701 sin anställning på T & T Förvaltning AB och flyttade till förvaltningsfirman Winqvist & Österling AB på Rimbogatan 8 i Stockholm. Under hösten 2004 sköttes föreningens förvaltning därför av Lola Trolltorp på T & T Förvaltning AB. Styrelsen beslöt att fortsätta engagera Birgitta Alsén och flyttade därför föreningens förvaltning till Winqvist & Österling AB från 050101. Detta innebär att bokslutet för 2004 upprättas av T & T Förvaltning AB.
De medlemmar som vill betala sin årsavgift till föreningen per autogiro kan kontakta Birgitta Alsén på telefon 08 – 611 45 95 eller e-post: birgitta@winqvist-osterling.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 2004 utfört mycket värdefullt arbete för föreningen. Under våren 2004 genomförde Tony sitt tvåhundrade servicebesök här (!) och styrelsen tackade Tony för många års gott samarbete genom att bjuda honom och hans hustru Kerstin på middag på Salzners Restaurang. Under 2004 gick Tony i pension och han har aviserat att han inte kan åta sig den tekniska driftövervakningen efter 050701. Styrelsen arbetar för att hitta en lämplig efterträdare till Tony.
- *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, tillträde 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

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

Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan har på styrelsens uppdrag utförts av Anders Lindberg Städservice.

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om under 2002 och har efter detta fungerat bra. En del medlemmar/besökare glömmar ibland att stänga hissgrind och/eller hissdörr helt med åtföljande problem med driftstopp för de boende.
- *Mathissarna*: Det har förekommit en del driftproblem med flera av de fyra mathissarna under året. Enligt hiss företaget Hissgruppen AB beror detta på att hissarna har en mekanisk låsbana som gör att det lätt kan bli fel stannplan. I sådana fall kan man inte öppna mathissluckan, utan servicetekniker måste tillkallas. En lösning på detta är att bygga om mathissarna till elektrisk låsbana. Styrelsen undersöker i samråd med Hissgruppen AB vad som kan göras.

Sophantering

- *Sopnedkast*: Den nya sopsäckväxlare som installerades hösten 2003 har fungerat utmärkt. Sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar.
- *Grovsoprum*: Tömning av grovsoprummet intill entrén sker varje vecka och fungerar bra. Varje månad hämtas c:a 10 kubikmeter grovsopor.

Tvättstugan

Under 2004 uppstod flera fel på tvättmaskiner och fristående centrifug. Diskussioner har förts i styrelsen att under 2005 ev. köpa in nya tvättmaskiner och ta bort centrifugen.

Ekonomi

- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701 och uppgår i genomsnitt till c:a 860 kr/kvm/år. Styrelsen har inga planer på att föreslå höjd årsavgift.
- *Fastighetstaxering:* År 2004 höjdes taxeringsvärdet med 2.640.000 kr (9,8 %) jämfört med 2003. Det nya taxeringsvärdet är 29.636.000 kr.
- *Fastighetsskatt:* Under 2004 var fastighetsskatten 163.960 kr, vilket innebar en höjning med 7.900 kr (5,1 %) jämfört med 2003. Restaurangen har betalt sin lokalandel, 18 %. Daghemmet betalar en totalhyra där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Bankfack:* Föreningen har sitt bankfack i Föreningssparbanken.
- *Försäkring:* Föreningen har fastighetsförsäkring i If (tidigare Skandia). Efter förhandling kunde styrelsen sänka försäkringspremien för 2004 med 1.436 kr (7,1 %) till 18.796 kr. Inga försäkringsärenden har anmälts under 2004.
- *Belåning:* Två av föreningens långa lån om totalt 4289.000 kr omsattes 041101 med nästan halvering av räntan till 2,6 % respektive 2,73 %. Denna låneomläggning motsvarar en minskning av räntekostnaderna med c:a 114.000 kr per år.

Stadgar

Årsstämman 2004 beslöt för andra gången att ändra §2 i gällande stadgar för att vid behov medge upplåtelse av daghemmet med bostadsrätt och därmed försäljning av lokalen till marknadspris. 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.

Medlemsinformation

Under 2004 har styrelsen omarbetat och uppdaterat den allmänna medlemsinformation som delas ut till nya medlemmar. Den nya versionen delas ut vid årsstämman 2005.

Fönstersnickerier

Under sommaren 2004 målades alla snickerier kring fönster och balkonger på plan 4-5 åt gatusidan om. Entreprenör var Göran Mattson vid NF Måleri AB. Resultatet blev mycket gott.

Hänglås

Under 2004 har nästan alla medlemmar som haft egna hänglås till källarförråden hörsammat styrelsens uppmaning och bytt ut dem till hänglås ingående i föreningens huvudnyckelsystem. Förrådsdelen av källaren är samtidigt ett s.k. bristtäckningsskyddsrum som skall kunna utrymmas helt på 48 timmar i händelse av mobilisering.

Vattenskador tak

Trots utbyte av takfönsterglas åt gatan 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). Dessutom har en vattenskada upptäckts under skiffertaket år gården i lgh 52 (Menckel). Utredning via flera konsulter talar för att skadan härrör från övergången mellan den asfalterade altanen och det snedställda plåttaket åt gatan. Under 2004 har styrelsen anlitat Kalle Söderström som byggledare och efter samråd med arkitektfirman AIX Arkitekter AB, konstruktörskonsult Krister Berggren och Stadsmuseum handlat upp en takombyggnad i form av en totalentreprenad som beräknas bli genomförd under våren 2005. Anbudet uppgår till 1.275.000 kr + moms med reservation för arbeten med underlag för plåt och isoleringsarbeten.

Fasadskador

- *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.
- *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.
- *Personhissens torn på taket*: De senaste åren har fasadputsen på personhissens torn på taket skadats. Tornet är hårt utsatt för väder och vind.

Styrelsen har beslutat att låta åtgärda alla dessa fasadskador våren 2005 inom ramen för den upphandlade takombyggnadsentreprenaden. Arbetena kommer att kräva att man reser smala fasadtorn vid respektive skada.

Grundvattenpump

Under vintern 2003/2004 förekom flera översvämningar i källaren pga skadad grundvattenpump. Pumpen byttes i februari 2004.

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.

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av bifogade resultat- och balansräkningar med bilagor (sidan 5-11).

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämman förfogande:

Tidigare ansamlad vinst: 452.233,62 kr

Avsättning till reservfond – 46.984 kr

Årets vinst 2004: 561.440 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 966.689,62 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 050513

Styrelsen

genom Gunnar Akner

RESULTATRÄKNING

2004

2003

Nettoomsättning	Not 2	2 418 044	2 436 834
Fastighetskostnader			
Reparationer och underhåll		-134 261	-374 877
Drift		-537 761	-547 123
Förvaltningskostnader		-100 144	-116 909
Fastighetsskatt		-163 960	-156 060
Avskrivningar	Not 3, 4	-247 954	-251 004
Summa fastighetskostnader		-1 184 080	-1 445 973
Rörelseresultat		1 233 964	990 862
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter o liknande poster		919	1 892
Räntekostnader o liknande poster		-673 443	-719 405
Summa resultat från finansiella poster		-672 524	-717 513
Resultat efter finansiella poster		561 440	273 348
Årets resultat		561 440	273 348

kt

BALANSRÄKNING

2004-12-31

2003-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark

Not 3

14 635 712

14 883 666

Maskiner och inventarier

Not 4

0

0

Summa materiella anläggningstillgångar

14 635 712

14 883 666

Summa anläggningstillgångar

14 635 712

14 883 666

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres-, avgifts- och kundfordringar

0

310

Övriga kortfristiga fordringar

46 772

51 368

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 5

83 239

23 339

Summa kortfristiga fordringar

130 011

75 017

Kassa och bank

Not 6

1 098 975

565 376

Summa omsättningstillgångar

1 228 986

640 393

SUMMA TILLGÅNGAR

15 864 698

15 524 059

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Not 7

Bundet eget kapital

Insatser

79 441

79 441

Upplåtelseavgifter

922 379

922 379

Reservfond

133 393

86 409

Fond för yttre underhåll

84 939

84 939

Summa bundet eget kapital

1 220 152

1 173 168

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

405 249

178 885

Årets resultat

561 440

273 348

Summa fritt eget kapital

966 689

452 233

Summa eget kapital

2 186 841

1 625 401

BALANSRÄKNING

2004-12-31

2003-12-31

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

12 924 473

13 174 473

Summa långfristiga skulder

12 924 473

13 174 473

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 8

250 000

250 000

Leverantörsskulder

51 369

111 525

Övriga kortfristiga skulder

3 864

5 822

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 9

448 151

356 838

Summa kortfristiga skulder

753 384

724 185

Summa skulder

13 677 857

13 898 658

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

15 864 698

15 524 059

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. föregående räkenskapsår tillämpas BFNAR 2003:4 Uttalande om redovisning av medel reserverade för framtida fastighetsunderhåll i bostadsrättsföreningar. Vid övergång till redovisning enligt BFNAR 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	2004	2003
Nettoomsättning		
Årsavgifter	1 719 577	1 707 608
Hyror lokaler	638 134	633 660
Övriga hyresintäkter	60 017	88 846
Övriga intäkter	316	6 721
Summa nettoomsättning	2 418 044	2 436 835

pt

Not 3	2004-12-31	2003-12-31
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	-1 545 650	-1 383 796
Årets avskrivningar	-161 854	-161 854
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 707 504	-1 545 650
Utgående restvärde enligt plan	14 477 852	14 639 706
Byggnadsinventarier		
Ingående anskaffningsvärde	861 000	861 000
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	861 000	861 000
Ingående avskrivningar	-617 040	-530 940
Årets avskrivningar	-86 100	-86 100
Utgående ackumulerade avskrivningar	-703 140	-617 040
Utgående restvärde enligt plan	157 860	243 960
Utgående bokfört värde byggnad och mark	14 635 712	14 883 666
Taxeringsvärde		
Byggnad	13 956 000	26 996 000
Mark	15 680 000	0
	29 636 000	26 996 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande		
Bostäder	25 000 000	22 780 000
Lokaler	4 636 000	4 216 000

Not 4	2004-12-31	2003-12-31
Inventarier		
Data/kontorsutrustning		
Ingående anskaffningsvärde	51 747	51 747
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 747	51 747
Ingående avskrivningar	-51 747	-48 697
Årets avskrivningar	0	-3 050
Utgående ackumulerade avskrivningar	-51 747	-51 747
Utgående restvärde enligt plan	0	0

MA

Not 5

Förutbetalda kostnader o upplupna intäkter

Förutbetald fastighetsförsäkring	14 941	18 181
Förutbetald avgift Sthlms Gatukontor	0	3 645
Förutbetald avgift Sthlms Gatukontor	0	1 513
Upplupna intäkter;Kostnader som vidarefakt:as	68 298	0
Summa förutbetalda kostnader o upplupna intäkter	83 239	23 339

Not 6

Kassa och bank

SE-Banken	0	0
Postgiro	121 959	26 870
FöreningsSparbanken	977 016	538 506
Summa kassa och bank	1 098 975	565 376

Not 7

Eget kapital

	Bundet eget kapital			Fritt eget kapital	
	Insatser och upp- låtelseavg.	Reservfond	Fond för yttre underhåll	Balanserad vinst-/ förlust	Årets resultat
Redovisat vid slutet av 2003	1 001 820	86 409	84 939	178 885	273 348
Överföring av 2003 års resultat				273 348	-273 348
2003-års avsättning till reservfonden		13 667		-13 667	
Årets avsättning till reservfond enl stadgarna		33 317		-33 317	
Årets resultat					561 440
Belopp vid årets utgång	1 001 820	133 393	84 939	405 249	561 440

Not 8

Skulder till kreditinstitut

	Ränte- sat	Bundet till	Lånebelopp 2004-12-31	Lånebelopp 2003-12-31
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	3 355 100	3 405 100
Spintab	5,62%	2006-09-07	3 007 427	3 207 427
Spintab	2,799%	Rörligt	2 521 946	2 521 946
Summa			13 174 473	13 424 473
Kortfristig del			-250 000	-250 000
Summa inteckningslån			12 924 473	13 174 473

9/8 // 11

Not 9

Upplupna kostnader o förutbetalda intäkter

	2004-12-31	2003-12-31
Upplupna räntor	128 939	133 961
Förutbetalda hyror/avgifter	223 661	138 873
Upplupna styrelsearvoden	15 000	15 000
Upplupna sociala avgifter	4 155	4 155
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Övriga poster	66 396	54 849
Summa upplupna kostnader o förutbetalda intäkter	448 151	356 838

Stockholm den

2005-04-13

Brf Fågelbärsträdet



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Gunnar Akner

Pia Gillsäter

Mårten Junell

Lars Ekdahl

Erik Andersson

Vår revisionsberättelse har avgivits den 2 maj 2005.

Marianne Hansen
Marianne Hansen
Autoriserad revisor