

Årsredovisning för 2015

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2015. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Förvaltningsberättelse för 2015 (9 sidor)
- B. Ekonomisk redovisning för 2015 med resultat- och balansräkning samt bilagor (8 sidor)

A. Styrelsens förvaltningsberättelse för 2015

Hemsida

Föreningen har en hemsida med adress: www.markeliushuset.se. Här finns information om husets historia, föreningen och styrelsen, protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden, hänvisning till böcker och artiklar om huset, uppgifter till föreningens kontaktpersoner, mm. För grundfakta om föreningen och byggnaden/fastigheten hänvisas till länken "Formalia". För en sammanfattning av föreningens historia och byggnadsminnesförklaringen 1992 hänvisas till länken "Historia".

Efter restaureringsprojektet 1990-91 erhöll föreningen priser från Stockholms Stads Hembygdsförening och Stiftelsen S:t Erik. En jury bestående av personer från BoVerket och Svenska Arkitekters Riksförbund (nuvarande Sveriges Arkitekter) utsåg 1994 Markeliushuset till "*Sveriges vackraste 1930-talshus*".

Medlemmar

Föreningen hade 151231 46 lägenheter med 52 medlemmar, varav 33 män, 18 kvinnor och en juridisk person.

Föreningsstämmor

- Ordinarie årsstämma avhölls 150524 i föräldraföreningen Sebrans lokaler i bottenvåningen. Här deltog 21 medlemmar (40 % av alla medlemmar), varav sex via fullmakter. Protokollet ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".
- En extra föreningsstämma avhölls 151111 i Petite France lokaler angående installation av optisk fiber, se nedan. Samtidigt informerades medlemmarna om det planerade renoveringen av trapphallen. I anslutning till den extra föreningsstämman arrangerades föreningens 80-års jubileum (se nedan).

Styrelse

Styrelsen har under 2015 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Sara Bourke, Philip Holm, Stefan Malm och Ousmane Touré. Styrelsesuppleanter har varit Anders Kraft och Oscar Silberhielm.

Styrelsen har hållit fem protokollförda sammanträden under året, samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Protokollen ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

Revisorer har varit auktoriserad revisor Marianne Hansen (extern) och vald internrevisor Martin Stankiewicz.

Valberedning har varit Jan Friberg (sammankallande) och Pia Gillsäter.

Överlåtelse

Under år 2015 har fem lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 2 från Madelene Åsell till Jakob Ingvarson.
- Lgh 12 från Henrik Nyman till Arash Pournouri
- Lgh 18 från Karl Lindhe till Thomas Aziz
- Lgh 22 från Anna Kullmans dödsbo till Elsa Ögren
- Lgh 41 från Johan Löfmark till Oskar Löfmark

2:a handsupplåtelser

Per 151231 var 12 lägenheter upplåtna i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

Lokaler

- Daghemmet
 - *Avtal:* Föräldraföreningen Sebran (www.sebran.se) har ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid. Senaste förlängning av avtalet inträffade 151001; ingen villkorsförändring gjordes då. Under 2015 har föräldraföreningen betalat en totalhyra om 281 252 kr (= 2 180 kr/kvm/år).
 - *Drift:* Under 2015 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl. Man har även välvilligt utan kostnad ställt lokalen till förfogande för föreningens årsstämma 2015.
- Restaurangen
 - *Avtal:* Petite France AB (www.petitefrance.se) tog över hyresavtalet för restauranglokalerna i bottenvåning och källaren 071201. I juni 2011 överläts hyresavtalet till Petite France AB från Sébastien Boudet till Peter Hartai. Gällande hyresavtal löper på 4 år, tiden 140101-171231. Under 2015 har Petite France AB betalat kallhyra om 775 000 kr (= 2 117 kr/kvm/år) samt tillägg av faktiska kostnader för a) uppvärmning av restaurangens lokal-andel, b) förbrukning av varmt- och kallt vatten, c) uppsäkring av el-servisen i källaren, samt d) lokalandelen av fastighetsskatten, totalt 152 086 kr. Den totala hyran uppgick därmed till 927 086 kr. Hyran indexuppräknas årligen enligt konsumentprisindex.
 - *Drift:* Under 2015 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.
Under 2014 fick Petite France AB avslag på sin ansökan till byggnadsnämnden om bygglov för att installera en fast glasveranda kring uteserveringen för att kunna erbjuda sina gäster fler sittplatser under vintersäsongen. Efter detta har företaget framfört önskemål till styrelsen att istället installera en fristående inglasning av uteserveringen som ett ”vindskydd”. En sådan lösning kräver inte bygglov. Styrelsen har efter samråd med företaget och dess konsulter samt med arkitekt Eva Göransson beslutat ge företaget tillstånd att uppföra ett sådant vindskydd. Trots upprepade propåer lämnade företaget aldrig in någon planritning eller detaljerade specifikationer över vindskyddet, bara översiktliga principritningar. Under hösten 2015 lät företaget bygga vindskyddet, där flera delar inte överensstämde med tidigare överenskommelse med styrelsen: Vindskyddet monterades fast i fasaden på två ställen och flera delar av befintligt fönsterbleck togs bort. Dessutom var glaskonstruktionen alltför hög och man installerade även en glasdörr intill fastighetens entré, som gick vinkelrätt mot glasrutorna i entrén. Efter att styrelsen framfört detta lät företaget demontera det uppreglade golvet och monterade istället ett golv utan regler, vilket reducerade höjden på glasväggarna. Förloppet har dokumenterats i flera möten mellan representanter för styrelsen och företaget samt med arkitekt Eva Göransson. Skadorna på fasad och fönsterbleck skall återställas till ursprungligt skick av företaget under våren 2015. Frågan om glasväggarna samt glasdörren tas upp till diskussion vid föreningens ordinarie årsstämma 2016.

Försäkring

Sedan 2012 anlitar föreningen försäkringsbolaget Brandkontoret AB för sin fastighetsförsäkring. Premien under 2015 har varit 36 380 kr. Inga försäkringsskador har reglerats under 2015.

Kameral förvaltning

Kameral förvaltare under 2015 har varit Brain Accounting AB i Stockholm. Förvaltaren har skött den kamerala förvaltningen väl under året. Styrelsen har under året tecknat ett nytt avtal med förvaltaren om 40 000 kr + moms, totalt 50 000 kr. Nu ingår även tidigare en del smärre kostnader som tidigare särdebiterats.

Teknisk förvaltning

Löpande teknisk driftövervakning avseende fjärrvärmesystem, ventilationsanläggningar, sophantering, tvättstuga, hissar etc. samt regelbunden rondering 16 ggr per år (varav två besök per månad under maj-augusti) ombesörjes sedan 070101 av företaget PEAD, Adde Pettersson. Adde har skött uppdraget utmärkt under 2015.

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
- handläggning av föreningens lån
- förhandling av hyresavtal med lokalhyresgästerna
- förande av lägenhetsregister, pantsättningsregister och register över 2:a handsuthyrningar
- handläggning av överlåtelse och 2:a handsuthyrningar
- kontroll av kreditupplysningar vid överlåtelse
- detaljkontroll och attestering av samtliga fakturor
- kontakt med medlemmar, 2:a handshyresgäster, entreprenörer, kreditgivare, serviceföretag, mäklare m.fl.
- planering och samordning av underhåll/reparationsarbeten/besiktningar
- medverkan vid besiktning av skador och besiktning efter olika entreprenader
- ordnande av tillträde till allmänna utrymmen och vid behov i medlemmarnas lägenheter
- upphandling av entreprenader och servicearbeten
- snöskottning och sandning utanför entrén
- uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor
- skötsel av föreningens hemsida (webmaster Gunnar Akner)

Sophantering

- *Sopnedkast*: Sopsäckväxlaren, som installerades hösten 2003, fungerar bra. Hushålls-sopor hämtas två gånger per vecka, måndagar och torsdagar, av Stockholm Vatten Avfall AB (kommunalt sophämningsmonopol). Under 2015 har sopsäckväxlaren fungerat bra utan driftstopp. Styrelsen vill påminna om att sop-påsar måste knytas ihop ordentligt innan de slängs i sopnedkastet.
- *Grovsoprum*: I grovsoprummet intill entrén finns tre containers för sortering av grovsopor i returpapper, glas och ”övrigt”. Hämtning av grovsopor sker en gång per vecka av Big Bag AB.

Under 2015 uppgick föreningens totala kostnader för sophämtning till 78 748 kr, varav hushålls-sopor 37 524 kr (48 %) och grovsopor 41 224 kr (52 %), allt inklusive moms. Motsvarande totalkostnad för sophämtning de senaste fem åren har varit: 2014=84 440 kr, 2013 = 82 920 kr, 2012 = 50 187 kr, 2011 = 71 460 kr, 2010 = 88 967 kr, 2009 = 73 339 kr.

Elektricitet

Under 2015 har fastighetens el-system fungerat bra utan driftstörningar. Kostnaden för el under året var 24 173 kr, vilket var c:a 15 % lägre än under 2014.

Uppvärmning

Styrelsen har genomfört följande åtgärder i energibesparande syfte:

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

Kostnaden för uppvärmningen av huset under 2015 var 381 626 kr, vilket är en minskning med 4,2 % jämfört med 2014.

Ventilation

Under 2011 lät styrelsen genomföra obligatorisk ventilationskontroll (OVK) av samtliga lägenheter, samt av byggnadens övriga fyra ventilationssystem (daghem, restaurang, källare och skyddsrumsdelen av källaren) parallellt med rensning av samtliga imkanaler och öppna spisar, samt genomfördes brandsyn. Tidigare OVK av lägenheter har bara omfattat ett stickprov på c:a 10 lägenheter. I sex lägenheter hade medlemmar installerat så kallade "paxfläktar" i våtrummet. Dessa måste tas bort, eftersom de kan påverka luftflödet för andra lägenheter. Efter anmodan har fem av de sex medlemmarna tagit bort sina pax-fläktar, men en medlem har vägrat, trots upprepade uppmaningar från styrelsen.

Restaurangen och daghemmet har separata ventilationsaggregat i källaren och de fungerar bra utan anmärkningar.

Hissar

- *Personhissen*: Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Årlig revisionsbesiktning av personhissen görs av Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB). Besiktningen 2015 visade ett par smärre anmärkningar som åtgärdats. Under 2015 har personhissen fungerat bra.
- *Mathissarna*: Den senaste revisionsbesiktningen av mathissarna utfördes av HSAB i april 2014. Nästa besiktning av mathissarna planeras till våren 2017

Protokollen från alla besiktningar av personhiss och de fyra mathissarna ligger på hemsidan, länken "Kontakter".

Kostnaden för service av föreningens fem hissar under 2015 var 32 850 kr. Tabellen nedan visar kostnadsfördelningen för de senaste fem åren.

Kostnadsposter	2015	2014	2013	2012	2011
Reparation personhissen	10307	9306	1695	2537	3488
Reparation mathissarna	2574	12550	7619	10464	15037
Besiktning personhiss	1600	1556	1488	2926	1375
Besiktning mathissar	0	18569	0	0	0
Reparation av besiktningsanmärkningar	7350	14850	0	6813	0
Fast kostnad för serviceavtal	10044	9701	9574	9323	9026
Larm-service	975	975	975	975	975
	32850	67507	21351	37038	29901

Städning

Städning har som tidigare utförts av Svenska Kvalitets Städ AB. Styrelsen är mycket nöjd med städföretagets arbetsinsatser under 2015. Kostnad: 44 839 kr inkl. moms.

Tvättstugan

Under 2015 har tvättstugan och torkrummet fungerat bra. Endast några smärre servicearbeten har utförts.

Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan och buskar kring restaurangens kylmaskin på gårdssidan har under 2015 utförts av Anders Lindberg Städservice. Styrelsen är nöjd med företagets arbetsinsatser.

Snöröjning

Tak-el-systemet har fungerat bra under 2015 utan isbildning i stuprännorna.

Bredband

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

Under 2011 installerade det kommunala företaget Stokab, på uppdrag av styrelsen och utan kostnad för föreningen, en s.k. 'husnod' i källaren för att senare ev. kunna koppla in föreningens lägenheter och lokaler på Stokabs öppna och konkurrensneutrala fibernät.

Vid en extra föreningsstämma 151111 bevisad av 29 medlemmar (varav tre fullmakter) diskuterades ett förslag från styrelsen att anta en offert från Stockholms Stadsnät för installation av optiskt bredband i alla lägenheter. Förslaget baserades på att styrelsen planerar att låta renovera trapphallen under våren 2016 och att det vore lämpligt att dessförinnan installera optisk fiber i kanalerna i takvinklarna på alla våningsplan, för att kunna måla in dessa kanaler under renoveringen. Eftersom a) föreningens bredbandssystem från ComHem fungerar bra och det därför inte är nödvändigt att installera optisk fiber nu och b) för att undvika att föreningen tar nya lån under den pågående amorteringsperioden bedömde styrelsen att det var rimligt att installation av optiskt bredband i lägenheterna betalades av varje medlem, sex-tusen kr per lägenhet, lika för alla. Kostnaden tas ut via en tilläggsavisering till årsavgiften under det första halvåret 2016. Styrelsen föreslog att föreningen tecknar ett gruppavtal med Stockholms Stadsnät omfattande internet med hastighet 200/200 Mbit/sek och att föreningen för detta betalar 93 kr/månad/lägenhet = 53 568 kr/år under en 3-årig avtalsperiod, dvs föreningen övertar alla kostnader för medlemmarnas bredband. Med hänsyn till aktuell kostnad för bredband via ComHem innebär detta att medlemmarnas betalning av sex tusen kr "tjänas in" inom två år. Den extra föreningsstämman beslutade i enlighet med styrelsens förslag.

Renovering av trapphallen

Under 2015 har styrelsen i samarbete med arkitekt Eva Göransson fortsatt planera renovering av trapphallen med följande delar:

- Borttagning av gamla och icke längre använda ledningar för elektricitet, telefon och tak-antenn.
- Ommålning av tak och väggar
- Ommålning av entrén
- Byte av golvmatta
- Renovering av lägenheternas ytterdörrar
- Renovering av personhissens korg
- Byte av alla belysningsarmaturer i trapphallen samt installera LED-ljus.

Hela trapphallen och personhissen är byggnadsminnesförklarad, varför detta arbete kräver en omsorgsfull projektering. Styrelsen har undersökt möjligheten att få byggnadsvårdsbidrag för renoveringen, men Länsstyrelsen i Stockholms län har meddelat att man bara beviljar sådana bidrag för exteriöra arbeten.

Under hösten 2015 inhämtades offerter från flera företag inom måleri och golv. Dessa kommer att sammanställas i början av 2016 som underlag för entreprenadkontrakt.

Medlemmarna informerades om planeringen av renoveringsarbetet under den extra föreningsstämman 151111.

Plakett

Under 2015 beslöt Samfundet S:t Erik att Markeliushuset skulle erhålla en s.k. "kulturhusskylt". Sedan 1993 har samfundet skyltat kulturhistoriskt intressanta byggnader och broar med blå emaljskyltar. De blå skyltarna är ett led i samfundets arbete med att sprida kännedom om Stockholms historia och dess bebyggelse samt väcka intresse för ett bevarande av stadens kulturarv. Skyltarna produceras och bekostas av Samfundet.

Skylten uppsattas på fasaden i samband med föreningens 80-årsjubileum 151111.

Jubileum

Under 2015 var det 80 år sedan Markeliushuset byggdes. Detta firades med en jubileumsmiddag efter den extra föreningsstämman 151111. Under middagen hölls föredrag av företrädare för Samfundet S:t Erik och tidigare antikvarien vid Stockholms Stadsmuseum Britt Wisth. Dessutom höll Gunnar Akner och arkitekt Eva Göransson ett gemensamt föredrag med bildvisning om restaureringsprojektet 1990-91 samt flera andra större renoveringsarbeten.

Reparation

- *Soptransporthiss*
I maj 2015 upphörde soptransport-hissen i källartrappan att fungera, vilket ledde till stora problem med sophämtning, för både föreningen och Petite France. Anläggningen installerades 1991 och är mogen för utbyte. Efter provisoriska reparationer vid två tillfällen inhämtade styrelsen ett par offerter på ny soptransportör, där den lägsta kostnaden uppgick till drygt ett-hundra tusen kr. Styrelsen beslöt att renovera den befintliga anläggningen via företaget PJE's mekan HB till en totalkostnad om 19 056 kr inkl. moms. Efter detta har soptransportören fungerat bra.
- *Översvämning*
En översvämning i en stor del av källaren inträffade i juni 2015. Orsaken var stopp i en avloppsledning, troligen förorsakat av fettpropp. Stoppet föranledde högtrycksspolning och efterföljande sanering till en totalkostnad om 25 975 kr inkl. moms.
- *Ventilationsrör*
Vid besiktning noterades att de flesta luftintag åt både gata och gård var igensatta. Under 2015 har alla rör rensats och skyddsgaller har installerats via företaget Wento AB; totalkostnad 10 150 kr. Parallellt med detta noterades behov av byte av en cirkulationspump i fläktrummet källaren
- *Ventilationstorn*
Ventilationstornet på Fågelbärgsgården har högtryckstvättats. Efter detta noterades behov av ommålning av den övre delen, vilket planeras ske under 2016.
- *Radiatorer*
I samband med en överlåtelse noterades att två radiatorer i en lägenhet var rost-skadade och måste bytas. Detta arbete utfördes av Hägerstens VVS AB till en kostnad av 29 281 kr.
- *Sopnedkast*
I oktober blev det ett akut stopp i sopnedkastet orsakat av att någon slängt ned en golvlist som satt på tvärs. Kostnad för åtgärdande blev 1 375 kr.
- *Daghemmet*
Under 2015 har styrelsen besiktigt daghemmet och daghemsgården tillsammans med representanter för föräldraföreningen och noterat en del smärre brister som åtgärdats på föreningens bekostnad, t.ex. tvättning av fönster åt gatusidan (krävde isärtagning av fönsterkonstruktionen), reparation av toalett och åtgärdande av fuktfläck på vägg vid springventil.
- *Staket*
Under 2015 har grannfastigheten, Brf Fågelbärsträdet 8, på norra sidan av huset byggt flera nya lägenheter i markplan. I samband med detta bad man föreningen om att vi skulle flytta staketet kring daghemsgården så att området direkt utanför fönstren till en lägenhet ej längre skulle ligga intill daghemmets gård. Efter diskussion med föräldraföreningens styrelse gav styrelsen klartecken till detta och uppdrog till arkitekt Eva Göransson att upprätta en ritning. Den ändrade dispositionen av daghemmets lekplats föranledde omskrivning av föreningens avtal med Stockholms Stad. Alla kostnader för projektering etc. av flyttningen av staketet kommer att debiteras grannfastigheten.

Byggnadens tekniska tillstånd

Restaureringsprojektet 1990/91 och andra genomförda större ombyggnader/renoveringar sammanfattas på hemsidan, länken "Ombyggnad".

För underhållsplan på kort (1-2 år) respektive lång (10-20 år) sikt hänvisas till årsredovisningen för 2010 (se föreningens hemsida, länken "Medlemmar"). Beträffande underhållsplanen på kort sikt har alla åtgärder utförts. Styrelsen bedömer att byggnadens tekniska tillstånd är gott.

Föreningens ekonomi

- *Fastighetstaxering:* Vid den senaste fastighetstaxeringen 2013 höjdes fastighetens samlade taxeringsvärde för byggnad och mark med knappt 5 % till totalt 48 699 000 kr. Vid den föregående taxeringen 2010 höjdes taxeringsvärdet med 29 %. Värdeåret är 1968.
- *Fastighetsskatt:* Under 2015 var fastighetsskatten 121 411 kr; en höjning med 1,0 % jämfört med 2014. Restaurangen har betalt sin lokalandel av fastighetsskatten, 46 549 kr (38 %). Daghemmet betalar en totalhyra, där fastighetsskatt-andelen ingår.
- *Belåning:* Föreningen har under 2015 amorterat totalt 950 000 kr, varav 250 000 kr via avtal. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 151231 därmed till 8 774 473 kr. Genom det låga räntekostnadsläget under 2015 har föreningens räntekostnader minskat från 258 246 kr/år till 204 037 kr/år, dvs med 54 209 kr (21 %) jämfört med 2015.
- *Avskrivningar:* Från 2010 har föreningen ökat avskrivningstakten på byggnadsvärdet från 1 till 2 %, dvs en linjär avskrivningstakt om 50 år. Syftet är att ge en rättvis bild av föreningens långsiktiga ekonomi.
- *Årsavgift:* Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Under 2015 uppgick de totala årsavgifterna till 1 707 616 kr. Med en total bostadsyta om 1 995 kvm uppgår relativkostnaden i genomsnitt till 856 kr/kvm bostadsyta/år.

Ekonomiska nyckeltal (jämförelsetal) 2015-12-31

Relativ årsavgift

- Definition: Totala årsavgift delat med total bostadsyta.
- Beräkning per 151231: $1\,707\,616 \text{ kr} \text{ delat med } 1\,995 \text{ kvm} = \boxed{856 \text{ kr/kvm}}$
- Utveckling sedan 2001: Oförändrad.
- Bedömning: I Bostads- och byggnadsstatistisk årsbok 2012 (http://www.scb.se/statistik/publikationer/BO0801_2012A01_BR_BO01BR1201.pdf) finns statistik över relativa hyror och årsavgifter tillbaka till 1990. Här anges bl.a. följande:
 - *Hyresrätter, nyproduktion:* År 2009 varierade den relativa hyran i ”inflyttningsklara flerbostadshus” med offentlig byggherre mellan 1355-1662 kr/kvm/år för lägenheter mellan 1-5 rum och kök. För privat byggherre var motsvarande variation under 2009 = 1225-1807 kr/kvm/år.
 - *Bostadsrätter, nyproduktion:* År 2009 varierade avgiften i ”inflyttningsklara flerbostadshus” med bostadsrättsförening som byggherre mellan 590-773 kr/kvm/år för lägenheter mellan 1-6 rum och kök.

Det finns ingen offentlig statistik, varken nationellt eller lokalt för Stockholm, när det gäller årsavgifter till bostadsrättsföreningar byggda före 1990. Uppgifter från enskilda mäklare är osäkra och avser medelvärden, där man blandar föreningar med a) olika byggnadsår, b) olika läge i Stockholms län och c) olika grad av reparationsbehov.

Dessutom är det inte rättvisande att jämföra byggnadsminnesförklarade fastigheter med vanliga bostadshus. I avtalet med Länsstyrelsen om byggnadsminnesförklaring från 1992 anges uttryckligen: ”Byggnaden skall underhållas så att den inte förfaller. Vård- och underhållsarbetena skall utföras på ett sådant sätt att det kulturhistoriska värdet inte minskar”. Detta innebär ett varaktigt åtagande från föreningen, vilket innebär avsevärt högre kostnader för projektering, byggnadsarbeten och besiktnings jämfört med bostadshus som ej är byggnadsminnesförklarade. Det finns ingen statistik över årsavgifter i bostadsrättsföreningar som äger och förvaltar byggnadsminnesförklarade byggnader. Med hänsyn till att föreningen sedan 2001 haft oförändrad årsavgift, trots att alla slags driftkostnader ökar med 3-8 % varje år, har årsavgiften relativt sett minskat betydligt de senaste 15 åren.

Räntekostnader / nettoomsättning (intäkter)

- Definition: Räntekostnader delat med nettoomsättningen (= summan av alla rörelseintäkter).
- Beräkning per 151231: 204 922 kr delat med 2 904 061 kr = **7,1 %**
- Utveckling sedan 2001: Har minskat successivt sedan 2001.
- Bedömning: Den låga kvoten för 2015 beror på det låga ränteläget. En kvot < 25 % är bra och > 50 % innebär problem.

Utrymme för underhåll och amorteringar

- Definition: Summan av kostnader för a) reparationer b) periodiskt underhåll c) avskrivningar d) årets resultat (±) delat med nettoomsättningen.
- Beräkning per 151231: 1 591 297 kr delat med 2 904 061 kr = **54,7 %**
- Utveckling sedan 2001: Legat mellan 28 - 52 %
- Bedömning: Bör vara 25 % eller mer. Andelen om c:a 50 % ligger i linje med styrelsens ekonomiska planering att ha utrymme för a) oförutsedda reparationer och b) betydande extra amorteringar utöver de årligen avtalade 250 000 kr.

Relativ skuldsättning

- - Definition 1: Långsiktig belåning per kvm bostadsyta.
 - Beräkning per 151231: 8 774 473 kr delat med 1 995 kvm = **4 398 kr/kvm**
 - Utveckling sedan 2001: Sjunkit 7 064 – 4 398 kr/kvm.
 - Bedömning: < 5000 kr/kvm är bra, mer än 10 000 kr/kvm är inte bra.
- - Definition 2: Långsiktig belåning delat med nettoomsättningen (mått på räntekänsligheten).
 - Beräkning per 151231: 8 774 473 kr delat med 2 904 061 kr = **3,0**.
 - Utveckling sedan 2001: Sjunkit 6,1 – 3,1.
 - Bedömning: < 5 är bra, över 10 inte bra. Kvoten kallas även föreningens räntekänslighet. För varje %-enhet låneräntan ökar måste föreningens intäkter öka med den framräknade kvoten. Ex: Om kvoten = föreningens räntekänslighet = 4 och räntan ökar med 1 %-enhet måste årsavgiften höjas med 4 % för att ekonomin skall vara oförändrad.

Soliditet (mått på föreningens förmögenhet, dvs långsiktig betalningsförmåga).

- Definition: Eget kapital delat med totalt kapital (= eget kapital + skulder)
- Beräkning per 151231: 6 049 183 kr delat med 15 622 992 kr = **38,7 %**
- Utveckling sedan 2001: Ökat från 4-38 %, med stora variationer.
- Bedömning: Mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom insatserna (som ingår i "eget kapital") är låga i gamla föreningar, vilket ger en falskt låg soliditet. I andra sammanhang anses > 25 % soliditet vara bra och < 10 % soliditet vara dåligt.

Likviditet (mått på föreningens betalningsförmåga på kort sikt).

- Definition: Omsättningstillgångar delat med kortfristiga skulder
- Beräkning per 151231: 2 017 276 kr delat med 799 336 kr = **2,5**
- Bedömning: Likviditeten är ett mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom de har stabila intäkter och kan betala olika slags utgifter oavsett likviditeten. I andra sammanhang anses att likviditeten bör vara > 1,0.

Byggnadens energiprestanda (EP)

- Definition: Mängd energi som tillförts byggnaden i form av uppvärmning (normalårskorrigerad) + elektricitet för allmänna utrymmen. Summan delas med den totala fastighetsytan.
- Beräkning per 151231:
 - o Uppvärmning under 2015 = 419,7 MWh/år = 419 700 kWh/år
 - o Elektricitet till allmänna utrymmen 2015 = 29 818 kWh/årSumma värme + el = 449 518 kWh/år
Total fastighetsyta (bostäder + allmänna utrymmen): 2 950 kvm
För år 2015: 449 518 kWh/år delat med 2 950 = **152,4 kWh/kvm/år**.
För jämförelse: 2014 = 156,4 kWh/kvm/år.
- Bedömning: Enligt branschorganisationen Fastighetsägarna använde fjärrvärme-uppvärmda flerbostadshus byggda 1930-1939 år 2009 i genomsnitt 139 kWh/kvm/år. Fönstren i Markeliushuset motsvarar c:a 32 % av den totala fasadytan, vilket är en betydligt större andel fönsteryta i fasad jämfört med andra flerfastigheter. Med hänsyn till byggnadsminnesförklaringen kan föreningen ej installera sedvanliga 3-glasfönster eller tilläggsisolera fasaden. En möjlig lösning är att installera en innerruta i form av en karm med ruta innanför den inre befintliga rutan. En sådan lösning innebär dock ingrepp i den befintliga karmen och får även negativa estetiska konsekvenser.

Ekonomisk långtidsplanering

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

En rad årsstämmor har ställt sig bakom styrelsens ambition att amortera betydligt mer än den med Swedbank avtalade amorteringen om 250 000 kr/år. En realistisk målsättning kunde vara att minst halvera dagens skuldsättning under de kommande 5-7 åren. Styrelsen planerar inte någon förändring av årsavgiften för 2016.

Disposition av föreningens resultat

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2015 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor (8 sidor).

Förslag till disposition av föreningens resultat

Till årsstämmans förfogande:

Tidigare ansamlad vinst: 3 594 784 kr

Årets vinst 2015: 986 312 kr

Avsättning till reservfond (5 % av föreningens årsvinst): 49 315 kr

Styrelsen föreslår att den ansamlade vinsten om 4 531 781 kr balanseras i ny räkning.

Stockholm 160425

För Brf Fågelbärsträdets styrelse

Gunnar Akner
ordförande



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssongatan 6
112 22 STOCKHOLM

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelseintäkter m.m			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	2 904 061	2 915 953
Övriga rörelseintäkter	2	19 461	24 765
Summa rörelseintäkter		2 923 522	2 940 718
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 012 135	-1 048 283
Fastighetsadministration	4	-206 332	-179 101
Personalkostnader		-65 709	-65 706
Avskrivningar enligt plan	5	-448 997	-448 997
Summa rörelsekostnader		-1 733 173	-1 742 087
Rörelseresultat		1 190 349	1 198 631
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-204 922	-259 010
Ränteintäkter och liknande resultatposter		885	764
Summa finansiella poster		-204 037	-258 246
Resultat efter finansiella poster		986 312	940 385
Årets resultat		986 312	940 385

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-12-31</i>	<i>2014-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	13 605 716	14 054 713
Inventarier		-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		13 605 716	14 054 713
Summa anläggningstillgångar		13 605 716	14 054 713
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		1 163	3 968
Övriga fordringar	7	11 536	11 249
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	109 179	109 474
Summa kortfristiga fordringar		121 878	124 691
<i>Kassa och bank</i>		1 895 398	1 381 109
Summa omsättningstillgångar		2 017 276	1 505 800
SUMMA TILLGÅNGAR		15 622 992	15 560 513

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Yttre fond		136 250	136 250
Summa bundet eget kapital		1 138 070	1 138 070
<i>Fritt eget kapital</i>			
Dispositionsfond		330 017	282 998
Balanserat resultat		3 594 784	2 701 418
Årets resultat		986 312	940 385
Summa fritt eget kapital		4 911 113	3 924 801
Summa eget kapital		6 049 183	5 062 871
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	8 774 473	9 724 473
Summa långfristiga skulder		8 774 473	9 724 473
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		250 000	250 000
Leverantörsskulder		144 296	79 930
Skatteskulder		-3 846	-5 068
Övriga skulder		1 040	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	407 846	448 307
Summa kortfristiga skulder		799 336	773 169
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		15 622 992	15 560 513

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	16 770 625	16 770 625
<i>Ansvarsförbindelser</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år. Tillämpning av de nya råden har inte haft någon effekt på företagets räkenskaper.

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 %.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	2
-Byggnadsinventarier	10
-Renovering balkonger	20

Noter

Not 1 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Årsavgifter	1 707 616	1 707 616
-Restaurangen	775 000	775 000
-Daghemmet	281 250	281 250
Fastighetsskatt:	46 549	46 548
Vatten	46 434	56 386
Uppvärmning	43 887	45 827
El	3 325	3 324
Summa	2 904 061	2 915 951

Not 2 Övriga rörelseintäkter

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Vidarefaktureringar hyresgäster	19 461	24 765
Summa	19 461	24 765

Not 3 Driftskostnader

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Fastighetsskötsel	44 381	70 458
Snöskottning	5 000	5 000
Trädgårdsskötsel	3 232	1 700
Städning	44 839	42 821
Besiktningskostnader & sotning	1 600	24 913
El	42 173	49 722
Fjärrvärme	381 626	398 501
Vatten	70 809	75 766
Sophämtning	78 769	84 444
Kabel-tv avgift	7 932	7 948
Reparationer	149 882	121 268
Underhåll	6 106	975
Fastighetsförsäkring	36 530	36 037
Fastighetsskatt	121 411	120 189
Övrigt	17 845	8 541
Summa	1 012 135	1 048 283

Not 4 Fastighetsadministration

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Revisionsarvode	10 000	10 000
Kameral förvaltning	50 426	45 162
Konsultarvode W & Ö	6 406	8 724
Konsultarvode övriga	114 878	92 942
Bankkostnader	5 073	14 017
Kontorsmaterial	-	3 589
Telefon	2 456	2 014
Porto	622	-
Övriga förvaltningskostnader	11 241	2 383
Övriga poster	4 950	-
Datakommunikation	280	270
Summa	206 332	179 101

Not 5 Avskrivningar

	2015-01-01- 2015-12-31	2014-01-01- 2014-12-31
Byggnader	448 997	448 997
Summa	448 997	448 997

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Byggnad		
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	18 691 181	18 691 181
	18 691 181	18 691 181
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 636 468	-4 187 471
-Årets avskrivning enligt plan	-448 997	-448 997
	-5 085 465	-4 636 468
Redovisat värde vid årets slut	13 605 716	14 054 713
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	13 605 716	14 054 713
Taxeringsvärde byggnader:	23 005 000	23 005 000
Taxeringsvärde mark:	25 694 000	25 694 000
	48 699 000	48 699 000

Not 7 Övriga fordringar

	2015-12-31	2014-12-31
Fordran skattekonto	11 536	11 249
Redovisat värde vid årets slut	11 536	11 249

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetald försäkring	34 997	33 348
Stockholm Trafikkontor	4 069	1 513
Vidarefakturerings Resturangen	70 113	74 613
	109 179	109 474

Not 9 Eget kapital

	<i>Insatser / Upplåtelseavgifter</i>	<i>Reserv- fond</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	1 001 820	282 998	136 250	2 701 418	940 385
Disposition enligt stämmobeslut				940 385	-940 385
Avsättning till yttre fond		47 019		-47 019	
Årets resultat					986 312
Vid årets slut	1 001 820	330 017	136 250	3 594 784	986 312

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<i>Långivare</i>	<i>Ränta</i>	<i>Belopp</i>	<i>Typ av lån</i>	<i>Omsättningstid</i>
Swedbank Hypotek AB 2815675468	0,63%	1 012 427	3 mån	
Swedbank Hypotek AB 2655107296	3,37%	2 100 100	bundet	2016-06-27
Swedbank Hypotek AB 2655159677	2,73%	2 121 946	bundet	2016-02-25
Swedbank Hypotek AB 2655159685	2,73%	632 600	bundet	2016-02-25
Swedbank Hypotek AB 2655107247	0,50%	2 157 400	3 mån	
Swedbank Hypotek AB 2759821495	2,73%	1 000 000	bundet	2016-02-25
		9 024 473		
Kortfristig del		-250 000		
		8 774 473		

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015-12-31	2014-12-31
Förutbetalda hyror/avgifter	218 000	259 389
Upplupet styrelsearvode inkl soc.avgifter	65 710	65 710
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupen ränta, lån	38 746	41 799
Upplupen fjärrvärmekostnad	55 679	59 409
Upplupen elkostnad	3 436	12 000
Svenska kvalitets städ AB	16 275	
AIX Arkitekter		
	407 846	448 307

Underskrifter

Stockholm den

2016 - 04 - 25



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

Gunnar Akner
Styrelseordförande

Ousmane Touré

Philip Holm

Stefan Malm

Sara Bourke

Min revisionsberättelse har avgivits den 25/4 2016
Marianne Hansen
Auktoriserad revisor

Marianne Hansen

[Signature]