

# Årsredovisning

för

## Bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet

702000-6826

Räkenskapsåret

2020

### Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	9
Balansräkning	10
Noter	12

Brf Fågelbärsträdet  
Organisationsnummer: 702000-6826

## Årsredovisning för 2020

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet får härmed avge redovisning för föreningens verksamhet under år 2020. Årsredovisningen består av följande två delar:

- A. Förvaltningsberättelse för 2020 (sid 1-8)
- B. Ekonomisk redovisning för 2020 med resultat- och balansräkning samt bilagor (sid 9-16)

### Förvaltningsberättelse för 2020

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades 340816 och lägenheterna uppläts från och med 350930. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 890411 och nuvarande stadgar registrerades 901026.

För övriga grundfakta och uppgifter om föreningen hänvisas till hemsidan med adress: [www.markeliushuset.se](http://www.markeliushuset.se), länken "Formalia". På hemsidan finns även information om husets och föreningens historia inkluderande byggnadsminnesförklaringen 1992, artiklar, böcker och rapporter om huset, protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden, kontaktuppgifter till föreningens konsulter och serviceföretag mm.

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".

#### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- **Corona-pandemin**  
Den pågående Covid-19-pandemin påverkar föreningens ekonomi främst utifrån att vi har kommersiella hyresintäkter. Efter förhandling med hyresgästen Petite France AB under våren 2020 halverades hyran för april och maj 2020. Styrelsen ansökte enligt regelverket om ersättning hos BoVerket och beviljades återbetalning av halva beloppet
- **Grannfastigheten**  
Under 2019 fick styrelsen kännedom att Lärarförbundet, som äger föreningens södra grannfastighet på John Ericssonsgatan 4, önskar riva sin fastighet pga. bristande hållfasthet i bärande strukturer. Styrelsen har tillsammans med fyra grannfastighetsägare tillskrivit Stadsbyggnadskontoret och hemställt att vi motsätter oss rivning av fastigheten av främst kulturhistoriska skäl. Fastigheten är grönklassad och ingår tillsammans med föreningens blåklassade och byggnadsminnesförklarade fastighet i en kulturhistoriskt viktig del av stadsbilden på Kungsholmen med sammanhållen och tidstypisk bebyggelse. Stockholms Stadsmuseum och Stadsbyggnadskontoret har i skrivelser instämt i denna bedömning. Stadsbyggnadsnämnden beslöt 200130 att inte medge bygglov för rivning. Fastighetsägaren har överklagat frågan till Länsstyrelsen och därefter till Mark- och Miljödombstolen. Frågan är ännu ej avgjord juridiskt.
- **Tvättstugan**  
Installation av nya maskiner i tvättstugan; se punkten "Tvättstugan".

**Medlemmar**

Föreningen bestod 201231 av 46 lägenheter och 53 medlemmar, varav 34 män, 19 kvinnor och en juridisk person.

**Föreningsstämma**

Ordinarie årsstämma avhölls 200518 via fullmakter enligt det tillfälliga regelverket under Coronapandemin. Vid stämman deltog 16 medlemmar (30 % av alla medlemmar), varav 11 via fullmakter. Protokollet ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

**Styrelse**

Styrelsen har under 2020 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Sara Bourke, Philip Holm, My Salama Hansson och Ousmane Touré. Styrelsesuppleanter har varit Jakob Ingvarson och Stefan Malm.

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

Revisorer har varit auktoriserad revisor Katarina Lindholm vid Finnhammars Revisionsbyrå AB (extern) och förtroendevald internrevisor, medlemmen Margareta Stafström.

Valberedningen har bestått av Jan Friberg (sammankallande) och Pia Gillsäter.

**Överlåtelse**

Under 2020 har tre lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 1303 (tidigare nummer 22) från Elsa Ögren till Zackary Stratis.
- Lgh 1505 (tidigare nummer 41) från Olle Löfmark till Göran och Elisabeth Lind.
- Lgh 1503 (tidigare nummer 43) från Agnes Wenell och Simon Sjödin till Selma Omanovic.

**2:a handsupplåtelse**

Per 201231 var 14 lägenheter upplåtna i 2:a hand, varav 6 inom familjen.

**Lokaler**• Daghemmet

Föräldraföreningen Sebran ([www.sebran.se](http://www.sebran.se)) har ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid (129 kvm). Senaste förlängning av avtalet inträffade 181001; ingen villkorsförändring gjordes då. Under 2020 har föräldraföreningen betalat en totalhyra om 292 500 kr (2 267 kr/kvm/år).

Under 2019 har daghemmet skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl.

• Restaurangen

Petite France AB hyr totalt 366 kvm yta (inklusive källarlokalerna och mark för uteservering) för restaurangverksamhet av föreningen. Uppsägning av hyresavtalet ska ske skriftligen minst 9 månaders före den avtalade hyrestidens utgång; i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 3 år.

Sedan 200201 innehas Petite France AB av Josef Razay, Elias Mousally och Georges Moussally, som sedan tidigare driver Brödernas Family Bageri AB (Crebon) i Järfälla (<http://www.crebon.se>) och Café Fix på St. Eriksgatan 35 i Stockholm. De tog över verksamheten med befintligt hyresavtal. Det tidigare 4-åriga hyresavtalet löpte från och med 2014 till och med 2017. Under 2017 avtalade styrelsen med Petite France AB om en förlängning av hyresavtalet med fyra år till och med 2021. Hyran höjdes även för 2017. Under åren 2017-2021 höjs kallhyran med totalt 25 %.

Under 2020 har restaurangen betalat en kallhyra om 972 923 kr (2 658 kr/kvm/år), samt tillägg av faktiska kostnader för a) uppvärmning av restaurangens lokaler, b) förbrukning av varmt- och kallt vatten, c) kostnad för drift och service av restaurangens installationer, d) uppsäkring av el-servisen i källaren samt e) restaurangens lokalandel av fastighetsskatten. Den totala hyran uppgick därmed till 1 152 928 kr (3 150 kr/kvm/år). Hyran indexuppräknas årligen enligt konsumentprisindex.

Restaurangen har även mottagit hyresrabatt under året som uppgår till 42 588 kr.



**Bredband**

Föreningen har två system för bredband /TV:

- Optisk fiber via Stockholms Stadsnät installerat 2016.
- Koaxialkabel via Tele2 installerat 1989 (Tele2 köpte upp ComHem under 2019; klart i maj 2020).

**Bänk i entrén**

Efter motion från medlemmen Bengt Rydén och diskussion vid flera årsstämmor har styrelsen under 2020 inköpt en bänk till entrén med design och genomförande av medlemmen/designer Cheryl Akner Koler.

**Försäkring**

Föreningen anlitar sedan 2012 försäkringsbolaget Brandkontoret AB för sin fastighetsförsäkring. Inga försäkringsskador har anmälts under 2020.

**Hissar**

- *Personhissen:* Personhissens maskineri och elektriska styrsystem byggdes om 2002. Årlig revisionsbesiktning av personhissen görs av Hissbesiktningar i Sverige AB (HSAB). Under 2020 har personhissen fungerat bra.
- *Mathissarna:* Den senaste revisionsbesiktningen av de fyra mathissarna utfördes av HSAB i april 2018. Nästa besiktning av mathissarna planeras till 2021. Under 2020 har det varit driftproblem med en mathiss under en längre period, och flera ursprungliga elektriska komponenter måste repareras till en totalkostnad om totalt 47 618 kr inkl. moms.

**Skyddsrum**

Vid besiktning av skyddsrummet i källaren av Myndigheten för Samhällsskydd och Beredskap (MSB) 190605 noterade besiktningsmannen ett antal fel och brister, vilket föranledde ett "Föreläggande om åtgärder i skyddsrum". Dessa brister har under 2020 åtgärdats av företaget Skyddsrumsspecialisten Sune Ström AB till en totalkostnad av 40 719 kr inkl moms. MSB har godkänt skyddsrummet enligt godkännandebevis 210127. Styrelsen har ansökt hos MSB om ersättning för föreningens kostnader,

**Snöröjning**

Föreningen har avtal med AB Oskar Jansson Plåt & Smide om snöröjning. Tak-el-systemet har servats under vintern 2020/2021.

**Sophantering**

- *Sopnedkast:* Sopsäckväxlaren i källaren installerades 2003 och fungerar bra. Hushålls-sopor hämtas två gånger per vecka av Stockholm Vatten Avfall AB (kommunalt sophämtningsmonopol). Under 2020 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 i markplanet intill entrén finns tre containere för sortering av grovsopor i returpapper, glas och "övrigt". Hämtning av grovsopor sker en gång per vecka av Stena Recycling AB.

**Städning**

Städning av trapphallen, entrén och källaren har som tidigare utförts av Svenska Kvalitets Städ AB. Styrelsen är nöjd med städföretagets arbetsinsatser under 2020.

**Tvättstugan**

Under 2020 har styrelsen lått installera två nya tvättmaskiner och en ny torktumlare i tvättstugan, alla av märket Electrolux. Dessutom installerades ett elektroniskt tvättbokningssystem kopplat till internet och dörren till tvättstugan via företaget Wisehouse AB.

**Uppvärmning**

Under 2020 har fem radiatorer bytts ut pga vattenläckage. För att skydda värmesystemet mot korrosion har styrelsen i samråd med VVS-konsult Anders Hedlund låtit installera en deoxygenator ("avlufare") i källaren, som kontinuerligt tar bort syre ur vattnet.

### Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan och buskar kring restaurangens kylmaskin på gårdssidan har under 2020 utförts av Anders Lindberg Städservice AB. Styrelsen är nöjd med företagets arbetsinsatser.

### Ventilation

Markeliushuset har fem separata ventilationssystem: Lägenheterna, daghem, restaurang, källare och skyddsrumsdelen av källaren. Senaste obligatoriska ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2018 utan anmärkningar. Under 2021 sker ny OVK av daghem och restaurang.

### Förvaltning

- **Kameral förvaltning**

Kameral förvaltare under 2020 har varit Brain Accounting AB i Stockholm. Samarbetet med företaget har fungerat bra.

- **Teknisk förvaltning**

Löpande teknisk driftövervakning avseende fjärrvärme-anläggning, husets fem ventilationsanläggningar, sopsäckväxlare, tvättstuga, hissar etc. samt regelbunden rondering 16 ggr per år (varav två besök per månad under maj-augusti) ombesörjes sedan 2007 av företaget PEAD. Styrelsen är nöjd med fastighetsskötare Adde Petterssons arbete.

- **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 handsupplåtelser
- handläggning av överlåtelser och 2:a handsupplåtelser
- kontroll av kreditupplysningar vid överlåtelser av lägenheter
- 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
- uppsättning av namn på 2:a handshyresgäster på kanten till brevlådor
- administration av föreningens hemsida. Hemsidan gjordes om helt i januari 2021 (webmaster Gunnar Akner).



## Byggnadens tekniska tillstånd

En omfattande restaurering av hela fastigheten genomfördes 1990/91. Efter detta har en rad andra större ombyggnader/renoveringar successivt genomförts; se sammanfattning på föreningens hemsida under länken "Ombyggnad". Styrelsen bedömer att byggnadens tekniska tillstånd är gott.

Under 2020 genomfördes följande större arbeten (se även ovan).

- Installation av två tvättmaskiner, en torktumlare samt elektroniskt tvättbokningssystem
- Installation av deoxygenator (avluftare) i radiatorsystemet
- Renovering av skyddsrum i källaren

### Underhållsplan

#### Underhållsplan på kort sikt

Följande lista avser reparationsåtgärder som troligen blir nödvändiga de närmaste **1-2 åren**:

- "Bättringsmålning" av snickerier kring fönster och balkongdörrar samt balkongräcken Styrelsen har i samarbete med arkitekt Eva Göransson planerat och inlett denna entreprenad med genomförande under 2020 och 2021.
- Tvättning av del av gatufasaden.

#### 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 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 svåröversägbart.

#### *Altaner*

- Ombyggnad av två altaner på gårdssidan.
- *Kommentar:* Altanerna på plan 6 och 7 på gårdssidan är båda från 1935. De har renoverats flera gånger, speciellt altanen på plan 6. Såvitt känt finns inga aktuella skador på altanerna.

#### *Avlopp*

- Byte avloppsrör.  
*Kommentar:* Alla avloppsrör i huset byttes ut 1991. Under de senaste åren har några avloppsrör i källaren bytts ut respektive relinats, samt har avloppssystemet högtrycksspolats. Såvitt känt finns inga aktuella problem med avloppssystemet.

#### *Balkonger*

- Renovering av balkonger.  
*Kommentar:* Alla balkonger åt gården nybyggs 1991 och alla balkonger åt gatan renoverades 1991. Såvitt känt finns inga aktuella skador på balkongerna.

#### *Elektricitet*

- Byte el-centralen i källaren.  
*Kommentar:* Denna installerades 1935. Gruppcentralerna är i gott skick.
- Byte stigarledning för el från el-central i källaren till alla våningsplan.  
*Kommentar:* Dessa installerades 1935 och fungerar bra.

*Fasader*

- Fasadrenovering.  
*Kommentar:* Gatu- och gårdsfasaderna renoverades 1991 och är båda i gott skick. Renovering av fasaden på personhissens torn på taket genomfördes 2018.

*Hissar*

- Byte personhissens maskineri i källaren och ett brytskiverum på taket.  
*Kommentar:* Maskinrummet byggdes om 2002 och fungerar bra.
- Byte av de fyra mathissarnas maskinerier i källaren och fyra brytskiverum.  
*Kommentar:* Maskinrummen renoverades senast 1990. Vissa mindre reparationer på mathissarna har genomförts löpande sedan dess. Mathissarna fungerar bra.

*Sophantering*

- Byte av 8-säckars sopsäckväxlare i källaren under sopnedkastet.  
*Kommentar:* Växlaren installerades 2003 och fungerar bra.
- Byte av trapphiss för sopor i källartrappan.  
*Kommentar:* Den installerades 1991 och har reparerats vid flera tillfällen, senast 2019. Trapphissen fungerar bra, men måste troligen bytas inom några år.

*Taket*

- Renovering av yttertaket  
*Kommentar:* Byggnadens tak består av aluminiuminnehållande cement ("aluminatcement"), som är hygroskopiskt, dvs tar upp fukt, och tenderar att vittra. Vid renoveringen av yttertaket och takterrassen 2005 noterades vid utredning av konsultföretag att det finns vittringsskador i taket, vilket troligen kommer att leda till behov av en omfattande takrenovering så småningom. Såvitt känt finns inga aktuella skador på yttertaket.

*Trapphallen*

- Bättringsmålning av trapphallen.  
*Kommentar:* Renovering av hela trapphallen genomfördes 2016 och den är i mycket gott skick.

*Tvättstugan*

- Byte tvättmaskiner och torktumlare.  
*Kommentar:* Dessa maskiner byttes ut under 2020.
- Byte el-kondenstork för torkrummet.  
*Kommentar:* Denna installerades 2002 och kan ev. behöva bytas ut inom de närmaste åren.

*Varmt och kallt vatten*

- Byte av tryckförande vattenrör för varmt- och kallt vatten  
*Kommentar:* Alla sådana rör i hela huset byttes ut 1991 och fungerar bra.

*Ventilation*

- Byte ventilationsaggregat för restaurang och daghem i källaren  
*Kommentar:* Dessa installerades 1991 och fungerar bra.
- Byte av två frånluftsfläktar på taket  
*Kommentar:* Dessa är befintliga sedan 1935 och fungerar bra.

*Värmesystem*

- Byte av alla radiatorer och radiatorstammar  
*Kommentar:* Ny fjärrvärmeanläggning i källaren installerades 2008 och fungera bra. Radiatorer i lägenheterna med tillhörande vertikala radiatorstammar är befintliga sedan 1935. Sedan 2017 har 14 läckande radiatorer bytts ut. Under våren 2020 har en syrgas-avgasare installerats för att öka värmesystemets livslängd.



## Föreningens ekonomi

### Fastighetstaxering

Vid den senaste fastighetstaxeringen 2019 höjdes fastighetens samlade taxeringsvärde för byggnad och mark med c:a 44 % från 61 442 000 kr till 88 303 000 kr.

Vid den föregående taxeringen 2013 höjdes taxeringsvärdet med c:a 26 %.

### Fastighetsskatt

Under 2020 uppgick fastighetsskatten till 174 193 kr; en höjning med 1,4 % jämfört med 2019. Restaurangen har betalt sin lokalandel av fastighetsskatten. Daghemmet betalar en totalhyra, där fastighetsskatt-andelen ingår.

### Belåning

Föreningen har under 2020 amorterat totalt en miljon kr. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 201231 därmed till 3 779 346 kr.

Räntekostnaderna för 2020 uppgick till 46 490 kr vilket är en liten ökning på 5 % i jämförelse med 2019 då räntekostnaderna var 44 003 kr.

### Avskrivningar

Sedan 2010 har föreningen ökat avskrivningstakten på byggnadsvärdet från 1 till 2 %, dvs en linjär avskrivningstakt under 50 år. Syftet är att ge en rättvis bild av föreningens långsiktiga ekonomi.

### Årsavgift

Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Under 2020 uppgick de totala årsavgifterna till 1 707 612 kr. Med en total bostadsyta om 1 995 kvm uppgår relativkostnaden i genomsnitt till 855 kr/kvm bostadsyta/år. Styrelsen planerar ingen höjning av årsavgiften under 2021.

### Nyckeltal – jämförande flerårsöversikt

		2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning	tkr	3009	3024	2951	3131	2888	2904	2916	2684	2791	3292	3025
Resultat efter finansiella poster	tkr	596	896	766	743	-631	986	940	559	-467	680	128
Soliditet	Eget kapital/totalt kapital (= eget kapital+skulder) (%)	65	59	51	44	38	39	32	27	23	19	16
Likviditet	Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder	0,4	0,9	1,4	1,5	1,5	2,5	1,9	1,1	0,8	0,2	0,8
Relativ årsavgift	kr/kvm bostadsyta	855	855	856	856	856	856	856	856	856	856	856
Relativ skuldsättning	kr/kvm bostadsyta	1894	2395	2838	3490	4072	4398	4874	5250	5626	5752	5876

#### Kommentarer:

- *Nettoomsättning* = summan av intäkterna.
- *Soliditet* = mått på föreningens förmögenhet, dvs betalningsförmåga på lång sikt.  
*Kommentar:* 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.  
*Kommentar:* 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.
- *Relativ skuldsättning:* Föreningens långsiktiga belåning i relation till bostadsytan (1 995 kvm).



**Förändring av eget kapital**

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 200101	79 441	922 379	211 723	5 713 844	896 142	7 823 529
Balansering av reservfond			0	0		0
Disposition av föregående års resultat			44 455	851 687	-896 142	0
Årets resultat					596 445	596 445
Belopp vid årets utgång 191231	79 441	922 379	256 178	6 565 531	596 445	8 419 974

**Ekonomisk långtidsplanering**

En lång rad årsstämmor har ställt sig bakom principen 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.

**Resultatdisposition**

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2020 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor.

**Förslag till vinstdisposition:**

Tidigare balanserat resultat: 6 565 531 kr.

Årets vinst 2020: 596 445 kr.

Totalt: 7 161 976.

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

- Avsättning till yttre fond (5 % av föreningens årsvinst): 29 822 kr.
- Balanseras i ny räkning: 7 132 154 kr.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 009 541	3 023 813
Övriga rörelseintäkter	3	138 892	117 674
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>3 148 433</b>	<b>3 141 487</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4	-1 782 567	-1 507 435
Fastighetsadministration	5	-209 216	-181 355
Personalkostnader		-63 059	-63 934
Avskrivningar enligt plan		-448 798	-448 997
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 503 640</b>	<b>-2 201 721</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>644 793</b>	<b>939 766</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		799	142
Räntekostnader och liknande resultatposter		-49 147	-43 766
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-48 348</b>	<b>-43 624</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>596 445</b>	<b>896 142</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>596 445</b>	<b>896 142</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>596 445</b>	<b>896 142</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 360 934	11 809 728
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>11 360 934</b>	<b>11 809 728</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>11 360 934</b>	<b>11 809 728</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hysesfordringar		2 420	2 343
Övriga fordringar	7	19 515	53 954
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	52 296	48 277
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>74 231</b>	<b>104 574</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 582 757	1 332 132
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 582 757</b>	<b>1 332 132</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 656 988</b>	<b>1 436 706</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 017 922</b>	<b>13 246 434</b>

K



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		79 441	79 441
Upplåtelseavgifter		922 379	922 379
Fond för yttre underhåll		256 178	211 723
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 257 998</b>	<b>1 213 543</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		6 565 531	5 713 844
Årets resultat		596 445	896 142
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>7 161 976</b>	<b>6 609 986</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>8 419 974</b>	<b>7 823 529</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	0	3 779 346
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>0</b>	<b>3 779 346</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	3 779 346	1 000 000
Leverantörsskulder		283 688	107 333
Skatteskulder		37 650	24 305
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	497 264	511 921
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>4 597 948</b>	<b>1 643 559</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 017 922</b>	<b>13 246 434</b>

Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Värderingsprinciper

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:

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

### Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	1 707 612	1 707 612
Hyra restaurang	936 926	950 856
Hyra daghem	292 500	286 248
Fastighetsskatt	72 502	79 096
	<b>3 009 540</b>	<b>3 023 812</b>

K

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020	2019
Restaurang vatten	50 000	50 004
Restaurang avräkning vatten	-32 705	-18 494
Restaurang drift och underhåll	14 785	14 784
Restaurang avräkning drift och underhåll	3 990	1 001
Restaurang el	3 500	3 504
Restaurang avräkning el	-175	-179
Restaurang värme	50 000	50 004
Restaurang avräkning värme	588	4 394
Restaurang fettavskiljare	0	0
Restaurang avräkning fettskiljare	10 929	7 957
Övrigt	5 252	4 699
Lämnade rabatter	-9 860	0
Erhållna statliga bidrag (hyresrabatter)	42 588	0
	<b>138 892</b>	<b>117 674</b>

### Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	92 800	123 914
Snöskottning	2 000	5 000
Städning	52 277	40 824
Besiktningkostnader & sotning	14 551	2 000
El	42 089	52 610
Fjärrvärme	439 895	475 758
Vatten	82 856	52 534
Sophämtning	106 853	126 637
Kabel-TV	65 858	65 005
Reparationer	423 313	217 768
Underhåll	0	46 404
Underhåll hissar	32 182	47 201
Fastighetsförsäkring	41 762	41 075
Fastighetsskatt	174 193	171 749
Övrigt	4 605	38 955
Installationer	5 933	0
Underhåll tvättstuga	159 943	0
Underhåll installationer	41 457	0
	<b>1 782 567</b>	<b>1 507 434</b>

K



**Not 5 Fastighetsadministration**

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Revisionsarvode	25 000	23 750
Ekonomisk förvaltning	55 387	50 891
Konsultarvode Brain	701	385
Konsultarvode övriga	101 031	103 346
Bankkostnader	1 704	6 294
IT-tjänster	0	765
Telefon	4 882	1 242
Resekostnader	0	494
Datakommunikation	1 273	0
Övriga förvaltningskostnader	19 239	-5 812
	<b>209 217</b>	<b>181 355</b>

**Not 6 Byggnader och mark**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	19 552 181	19 552 181
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>19 552 181</b>	<b>19 552 181</b>
Ingående avskrivningar	-7 742 453	-7 293 456
Årets avskrivningar	-448 794	-448 997
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 191 247</b>	<b>-7 742 453</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>11 360 934</b>	<b>11 809 728</b>
Taxeringsvärden byggnader	30 000 000	30 000 000
Taxeringsvärden mark	58 303 000	58 303 000
	<b>88 303 000</b>	<b>88 303 000</b>

**Not 7 Övriga fordringar**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Skattefordran avseende aktuell skatt	13 147	21 100
Fordran övrigt	6 368	32 854
	<b>19 515</b>	<b>53 954</b>

**Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Förutbetald försäkringspremie	39 216	38 197
Stockholm Stadsnät	13 080	10 080
	<b>52 296</b>	<b>48 277</b>

### Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare är Swedbank Hypotek AB

			2020-12-31	2019-12-31
<b>Lånenr.</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Villkor</b>		
2655107247	0,775	3 mån löpande	2 157 400	2 157 400
2759821495	0,884	3 mån löpande	500 000	1 000 000
2655159677	0,884	3 mån löpande	1 121 946	1 621 946
			<b>3 779 346</b>	<b>4 779 346</b>
Planerad amortering av långsiktig belåning under 2021			1 000 000	
Resterande lån kommer att bindas om till långfristiga.				

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda avgifter & hyror	275 535	310 551
Upplupet revisionsarvode	24 000	24 000
Upplupet styrelsearvode inkl. soc. avg.	65 710	65 710
Upplupen ränta lån	3 439	0
Upplupen fjärrvärmekostnad	57 701	60 975
Upplupen sophämtningskostnad	31 501	28 311
Upplupen vattenkostnad	13 820	13 176
Upplupen elkostnad	4 000	3 877
Avräkning Petit France	17 373	5 321
Upplupen städkostnad	4 185	0
	<b>497 264</b>	<b>511 921</b>

### Not 11 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Företagsinteckning	16 545 625	16 770 625
	<b>16 545 625</b>	<b>16 770 625</b>

KL

**Underskrifter**

Stockholm 2021- 05 - 02



Gunnar Akner  
Ordförande

Philip Holm



My Salama Hansson



Ousmane Touré



Sara Bourke



Brf Fågelbärsträdet  
John Ericssonsgatan 6  
112 22 STOCKHOLM

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-05 - 04



Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor



Margareta Stafström  
Intern revisor



## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fågelbärsträdet  
Org.nr. 702000-6826

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelbärsträdet för år 2020-01-01—2020-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisörernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den godkände revisorns ansvar samt Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors-sed i Sverige. Jag som godkände revisor har fullgjort mitt yrkes-etiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisnings-lagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för be-dömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan på-verka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda anta-gandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra detta.

#### Den godkände revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Au-diting (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktig-heter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och an-ses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktig-heter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland an-nat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är till-räckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktig-het som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, fel-aktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroller som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omstän-digheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som an-vänds och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovis-ningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovis-ningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osä-kerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplys-ningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovis-ningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som in-hämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens plane-rade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under re-visionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

#### Internrevisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredo-visningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelbärsträdet för år 2020-01-01—2020-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till förening god revisorsd i Sverige. Jag som godkänd revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder den godkände revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den godkände revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm 2021 -05-04

Katarina Lindholm  
Auktoriserad revisor

Margareta Stafström  
Intern revisor