

Brf Fågelbärsträdet 8

Org.nr: 716403-3883

Årsredovisning 2023

Räkenskapsåret 20230101 - 20231231



Innehållsförteckning

Sida

Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet 8, organisationsnummer 716403-3883, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att äga och förvalta fastigheten Fågelbärsträdet 8, och åt sina medlemmar upplåta bostäder eller andra lägenheter till nyttjande utan begränsning i tiden. Föreningen beskattades senaste inkomståret som en äkta förening.

Föreningens säte är i Stockholm.

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt.

Försäkring

Moderna Försäkringar

Styrelse

Ordförande	Per Anders Sunesson
Ledamot	Johan Malmenbeck
Ledamot	Carl-Michael Trobäck
Ledamot	Joachim von Stedingk
Ledamot	Jan Andersson
Suppleant	Carolina Lindgren
Suppleant	Ulla Nordin
Suppleant	Monika Gullin

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-04-20.

Revisor

Intern	Mats Forsberg
Intern	Anna Andersson

Valberedning

Valberedningen har bestått av Lovisa Kim, sammankallande, och Fiffi von Stedingk.

Information om fastigheten

Föreningens adresser:

Pontonjärgatan 5

Nybyggnadsår: 1935

Värdeår: 1935

Fastighetsbeteckning: Fågelbärsträdet 8

Underhållsplan: Aktuell underhållsplan finns.

Bostadslägenheter

upplåtna med bostadsrätt

P-platser

	Antal	Total yta m ²	Antal platser
1 rok	7	215	2
2 rok	10	609	
3 rok	10	900	
4 rok	7	679	
Summa	34	2 403	

Totalyta (m²): **2 403**

Förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av FRUBO AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.

Smart Förvaltning Sverige har haft hand om städningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ett bra år med många händelser och uppgifter som Styrelsen arbetat med för att vår BRF ska fortsätta må bra, och vi har hållit oss inom budget.

Här kommer en sammanfattning och ett urval.

Vi har haft tolv ordinarie Styrelsemöten. Dessa har vid vissa mindre frågor kompletterats med vår whatsappgrupp för att inte förlora tid när det krävts snabba beslut. Fungerar mycket bra och effektiviserar arbetet.

Vår BRF har en mycket stark ekonomi och har bland annat ett positivt räntenetto vilket gör oss unika.

Det har under året skett förändringar i skaran av medlemmar. En medlemsväxling har genomförts i samband med att tre bostadsrätter har överlåtits. Fyra medlemmar har utträtt ur föreningen och fyra nya medlemmar har upptagits.

Det har varit problem med att få godkända radonvärden i källaren. Det var främst en lägenhet som var svårast. Detta är nu ett minne blott. Efter diverse insatser i flera steg så underskrider nu samtliga lägenheter med bred marginal de värden som krävs.

Föreningslokalen fortsätter vara ett populärt nav i vår BRF med lekrum, för bordtennis, fester och inrymmer vårt bibliotek. Vi har bytt ekonomisk förvaltare från Frubo till Valorem för att ytterligare effektivisera och modernisera arbetet. Mycket lyckad övergång. I källarens dörrar har vi satt in brytskydd som ska göra dessa betydligt svårare att forcera. De har även målats för att passa in i stilen. Ack så viktig detalj. Vi har även installerat bättre upplysta och säkrare utrymningsskyltar.

Vi hade en städdag i huset med god uppslutning. Alla som var med jobbade hårt, med gott humör och genomförde ett antal projekt enligt vår långa lista som var nödvändiga för att hålla vår fastighet i bästa skick. Bland mycket annat målades hela trapphuset om. Hårt slit av alla med olika projekt från källare till vind belönades med glatt samkväm i Föreningslokalen, där många fick träffa och lära känna sina grannar för första gången. En följd av covidperiod då ju inte träffar var möjliga.

Hela huset har genomgått stamspolning utan anmärkning. Det har kommit nya hårdare regler ang avfallshantering. Men vi har lyckats få dispens att fortsätta använda vår anläggning och att använda våra avfallskvarnar precis som vanligt. Detta gäller åtminstone t o m första halvåret 2025.

Vi hade fått ett förslag om att sätta in ramp i dörren från entrén för att göra den mer tillgänglig för exempelvis barnvagnar och rollatorer. Många test gjordes men det visade sig tyvärr omöjligt att förverkliga idén inom de regelverk som råder.

Entrétrappan har utrustats med stillig matta.

Som sagt; ett urval av vad som skett.

Medlemsinformation

51 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med
att 3 bostadsrätter har överlåts.
4 medlemmar har utträtt ur föreningen.
4 medlemmar har upptagits.

34 bostadsrätter

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning, tkr	1 111	1 169	1 181	1 130
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 227	- 499	- 1 261	- 210
Soliditet ¹ , %	72	72	65	75
Balansomslutning, tkr	17 958	18 195	14 954	14 787
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	409	430	426	411
Skuldsättning / kvm	1 977			
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	1 977			
Sparande / kvm	54			
Räntekänslighet	5			
Energikostnad / kvm	236			
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	88			

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt: Alla årsavgifter som tas ut för ytor upplåtna med *bostadsrätt*, inklusive avgifter baserade på individuella mätningar av förbrukning, fördelat per kvm upplåten med bostadsrätt. Avgifter för tjänster som en medlem kan *välja som tillval* ingår inte.

Skuldsättning per kvm: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt och hyresrätt*, dvs. samtliga ytor som föreningen tar ut en avgift eller hyra för.

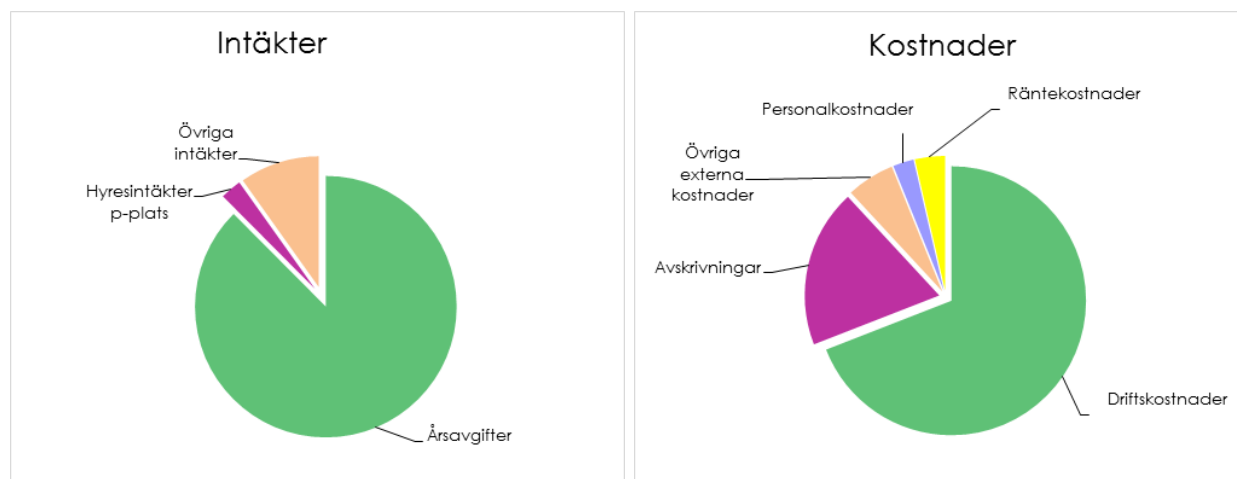
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med *bostadsrätt*.

Sparande per kvm: Justerat resultat fördelat per kvm upplåten med *bostadsrätt och hyresrätt*. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll samt avdrag resp. tillägg av intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten.

Räntekänslighet: Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter under räkenskapsåret. Nyckeltalet visar hur många procent årsavgifterna kan behöva höjas om räntan stiger med 1 procentenhet.

Energikostnad per kvm: Kostnader för värme, el och vatten (inkl. kostnader som vidaredebiteras) fördelat per kvm *bostadsrätt och hyresrätt*.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter: Årsavgifter dividerat med totala rörelseintäkter. Nyckeltalet visar hur stor del av föreningens totala rörelseintäkter som kommer från årsavgifter.



Uppllysning vid förlust

I resultatet ingår avskrivningar med 279 277 kronor vilket inte påverkar föreningens likviditet. Föreningen har placerat ca: 4 miljoner kronor och har en mycket stark likviditet. Den ringa förlust som föreningen visar anses vara normal och indikerar på föreningens i övrigt mycket starka ekonomi.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 987 078	13 944 447	444 331	-8 752 207	-498 786
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			633 000	-633 000	
Balanseras i ny räkning				-498 786	498 786
Årets resultat					-227 272
Belopp vid årets utgång	7 987 078	13 944 447	1 077 331	-9 883 993	-227 272

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-9 883 993
Årets resultat	-227 272
Totalt	-10 111 265

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes enligt stadgar	318 000
Balanseras i ny räkning	-10 429 265
Totalt	-10 111 265

Resultaträkning

1 januari - 31 december

	Not	2023	2022
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	1	1 111 403	1 169 431
Övriga rörelseintäkter		11 656	3 643
Summa Rörelseintäkter		1 123 059	1 173 074
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	2	-1 033 169	-1 228 203
Övriga externa kostnader	3	-84 564	-75 030
Personalkostnader	4	-36 751	-41 557
Avskrivningar		-279 277	-271 116
Summa Rörelsekostnader		-1 433 761	-1 615 906
RÖRELSERESULTAT		-310 702	-442 832
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		138 867	8
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 437	-55 962
Summa Finansiella poster		83 430	-55 954
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-227 272	-498 786
RESULTAT FÖRE SKATT		-227 272	-498 786
ÅRETS RESULTAT		-227 272	-498 786

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 499 120	13 776 225
Inventarier, verktyg och installationer	6	6 169	8 341
Summa materiella anläggningstillgångar		13 505 289	13 784 566
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 505 289	13 784 566
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		783	783
Övriga fordringar		13 442	4 627
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	195 536	58 230
Summa kortfristiga fordringar		209 761	63 640
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 242 846	4 346 564
Summa kassa och bank		4 242 846	4 346 564
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 452 607	4 410 204
SUMMA TILLGÅNGAR		17 957 896	18 194 770

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 931 525	21 931 525
Fond för yttre underhåll		1 077 331	444 331
Summa bundet eget kapital		23 008 856	22 375 856
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-9 883 993	-8 752 207
Årets resultat		-227 272	-498 786
Summa fritt eget kapital		-10 111 265	-9 250 993
SUMMA EGET KAPITAL		12 897 591	13 124 863
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 750 000	4 750 000
Summa långfristiga skulder		4 750 000	4 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		117 505	121 394
Skatteskulder		4 889	2 509
Övriga skulder		5 315	5 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	182 596	190 689
Summa kortfristiga skulder		310 305	319 907
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		17 957 896	18 194 770

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat		-310 702
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar		279 277
Summa		-31 425
Erhållen ränta		138 867
Erlagd ränta		-55 437
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		52 005
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning av rörelsefordringar		-146 121
Minskning av rörelsekulder		-9 602
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-103 718
Årets kassaflöde		-103 718
Likvida medel vid årets början		4 346 564
Likvida medel vid årets slut		4 242 846

Noter

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag (K2).

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>	<i>Avskrivning (%)</i>
Byggnad	100	1
Ombyggnad/tätning skorstenar	50	2
Fasadarbeten/byggnation toalett	20	5
Fjärrvärmeanläggning	25	4
Takvärmeanläggning	20	5
Säkerhetsdörrar	50	2
Soprumbyggnad/trädgårdsprojekt	20	5
Radonsug/cykelförråd	10	10
Inventarier	20	5

Not 1. Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	983 175	1 033 523
Hysesintäkter bostäder	0	12 480
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Hysesintäkter garage och p-platser	29 400	24 600
Kabel-TV	95 228	95 228
Totalt nettoomsättning	1 111 403	1 169 431

Not 2. Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsel	71 346	85 271
Uppvärmning	417 131	367 042
Vatten och avlopp	79 624	67 990
Sophämtning	40 362	32 102
Sotning	0	19 230
Service värmeanläggning	3 875	5 970
Grundavtal hiss	4 628	4 376
Hissbesiktning	3 974	0
Fastighetsstäd	33 288	31 628
Fastighetsstäd extra	343	7 000
Bredband	0	80 433
TV	116 642	27 328
Försäkring	52 846	47 932
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	54 026	51 646
Förbrukningsmaterial	3 500	0
Förbrukningsinventarier	2 868	18 541
Övriga driftkostnader	0	2 100
Reparation och underhåll	6 901	210 260
Reparation och underhåll tak	8 807	0
Reparation och underhåll portar och lås	63 524	21 473
Reparation och underhåll trapphus	3 879	34 340
Reparation och underhåll hiss	0	56 087
Reparation och underhåll el	25 299	8 722
Reparation och underhåll uppvärmning	11 387	0
Reparation och underhåll VVS	15 479	46 676
Reparation och underhåll ventilation	12 250	0
Material	1 190	2 058
Totalt driftkostnader	1 033 169	1 228 203

Not 3. Övriga externa kostnader

	2023	2022
Föreningsstämma	13 100	0
Medlems- och föreningsavgifter	5 220	5 140
Arvode ekonomisk förvaltning	51 348	46 404
Extra ekonomisk förvaltning	335	188
Revisionsarvode	2 175	0
Webbsida	0	4 470
Konsultarvode	5 180	12 500
Bankkostnader	2 524	3 002
Övriga administrativa kostnader	1 371	1 361
Föreningsomkostnader	3 311	665
Övriga kostnader	0	1 300
Totalt övriga externa kostnader	84 564	75 030

Not 4. Personalkostnader

	2023	2022
Styrelsearvode	27 825	32 825
Sociala kostnader	8 926	8 732
Totalt personalkostnader	36 751	41 557

Not 5. Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 429 217	14 170 967
Anskaffningsvärde mark	3 935 155	3 935 155
Inköp	0	258 250
Utgående anskaffningsvärden	18 364 372	18 364 372
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 588 147	- 4 324 519
Årets avskrivningar	- 277 105	- 263 628
Utgående avskrivningar	-4 865 252	-4 588 147
Utgående redovisat värde	13 499 120	13 776 225
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	31 000 000	62 000 000
Taxeringsvärde mark	75 000 000	149 000 000
	106 000 000	211 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	106 000 000	211 000 000
	106 000 000	211 000 000

Omprövningsbeslut gällande taxering har skett tax. 2022

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde

	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	255 786	255 786
Utgående anskaffningsvärden	255 786	255 786
Ackumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 247 445	- 239 957
Årets avskrivningar	- 2 172	- 7 488
Utgående avskrivningar	- 249 617	- 247 445
Utgående redovisat värde	6 169	8 341

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	42 806	38 578
FRUBO AB	0	4 279
Bostadrätterna	5 220	5 220
Smart Förvaltning	8 441	7 965
S:t Eriks Hiss	2 440	2 188
Upplupen ränta	136 629	0
Summa	195 536	58 230

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Belopp 2022-12-31
Lån 500707	2026-09-30	1,110 %	2 300 000	2 300 000
Lån 391504	2029-09-30	1,280 %	1 250 000	1 250 000
Lån 501771	2026-09-01	0,860 %	600 000	600 000
Lån 517002	2029-12-01	1,490 %	600 000	600 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 750 000	4 750 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	2023-12-31	2022-12-31
Vatten, renhållning	19 283	18 439
Värme	62 320	56 700
Förskottsbeta avgift/hyra	85 725	94 079
Upplupna utgiftsräntor	4 356	4 551
Fortum/ Ellevio el	10 912	16 920
Summa	182 596	190 689

Not 10. Ställda säkerheter

2023-12-31

2022-12-31

Fastighetsinteckningar

6 138 000

6 138 000

Summa:

6 138 000

6 138 000

Underskrifter

Stockholm den dag som framgår av vår digitala signatur -

Per Anders Sunesson

Johan Malmenbeck

Carl-Michael Trobäck

Joachim von Stedingk

Jan Andersson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår digitala signatur

Mats Forsberg

Anna Andersson

Verifikat

Titel: Brf Fågelbärsträdet 8 - Årsredovisning 2023

ID: 33935120-fd8e-11ee-b2e2-399e9fb8ebf7

Status: Signerat av alla

Skapat: 2024-04-18

Underskrifter

Brf Fågelbärsträdet 8
pas12345@hotmail.com
Signerat: 2024-04-18 16:34 BankID Per-Anders Sunesson

Brf Fågelbärsträdet 8
johanmbeck@gmail.com
Signerat: 2024-04-18 17:03 BankID Per Johan Malmenbeck

Brf Fågelbärsträdet 8
njanandersson18@gmail.com
Signerat: 2024-04-18 22:11 BankID JAN ANDERSSON

Intern Revisor - Brf Fågelbärsträdet 8
mats@forsbergshuset.se
Signerat: 2024-04-19 08:31 BankID Mats Olof Forsberg

Brf Fågelbärsträdet 8
carl.troback@gmail.com
Signerat: 2024-04-18 16:58 BankID CARL MICHAEL
TROBÄCK

Brf Fågelbärsträdet 8
joachim@vonstedingk.eu
Signerat: 2024-04-18 19:31 BankID Joachim Ludvig
Styrbjörn von Stedingk

Intern revisor - Brf Fågelbärsträdet 8
annalindstrm80@gmail.com
Signerat: 2024-04-18 22:53 BankID ANNA
MARGARETHA ANDERSSON

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Fågelbärsträdet 8.pdf	666.3 kB	fd91 8ad2 4a45 1b61 02f3 6a8b d42c af60 775c 0faf d112 44fa 632d 58a3 68f7 efb4

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2024-04-18	16:16	Skapat Sabine Molin, FRUBO Aktiefbolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2024-04-18	16:34	Signerat Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av Per-Anders Sunesson. IP: 104.28.31.63
2024-04-18	16:58	Signerat Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av CARL MICHAEL TROBÄCK. IP: 172.226.52.21

Händelser

2024-04-18	17:03	Signerat Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av Per Johan Malmenbeck. IP: 80.216.19.254
2024-04-18	19:31	Signerat Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av Joachim Ludvig Styrbjörn von Stedingk. IP: 80.216.71.114
2024-04-18	22:11	Signerat Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av JAN ANDERSSON. IP: 80.216.20.250
2024-04-18	22:53	Signerat Intern revisor - Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av ANNA MARGARETHA ANDERSSON. IP: 85.231.29.155
2024-04-19	08:31	Signerat Intern Revisor - Brf Fågelbärsträdet 8 Genomfört med: BankID av Mats Olof Forsberg. IP: 90.229.208.118



Verifikat utfärdat av Egreement AB

Detta verifikat bekräftar vilka parter som har signerat och innehåller relevant information för att verifiera parternas identitet samt relevanta händelser i anslutning till signering. Till detta finns separata datafiler bifogade, dessa innehåller kompletterande information av teknisk karaktär och styrker dokumentens och signaturernas äkthet och validitet (för åtkomst till filerna, använd en PDF-läsare som kan visa bifogade filer). Hash är ett fingeravtryck som varje individuellt dokument får för att säkerställa dess identitet. För mer information, se bifogad dokumentation.

Verifikation, version: 1.18