

**Årsredovisning**  
för  
**Brf Fågelbärsträdet 8**

716403-3883

Räkenskapsåret

2024

Styrelsen för Brf Fågelbärsträdet 8 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

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.

## Förvaltningsberättelse

### 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.

#### **Grundfakta om föreningen**

Bostadsrättsföreningen registrerades 1986-03-12. Föreningens nuvarande ekonomiska plan har registrerades

1989-01-09, och nuvarande stadgar registrerades 2011-07-14 hos Bolagsverket.

Föreningens adress: Pontonjärgatan 5

#### **Fakta om fastigheten**

Fastighetsbeteckning	Byggår	Kommun
Fågelbärsträdet 8	1935	Stockholm

Föreningen äger marken.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Avtalsperiod 20241001 -20250430

Aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2054 finns.

Byggnadens uppvärms av fjärrvärme.

#### **Bostadslägenheter**

<u>Storlek</u>	<u>Antal</u>	<u>Yta/kvm</u>
1 rok	7	182
2 rok	10	609
3 rok	10	900
4 rok	7	679
<b>Summa</b>	<b>34</b>	<b>2403</b>

### **Förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Valorem (Wasberg Redovisning AB) Fastighetsskötseln har ombesörjts av föreningen.  
Smart Förvaltning Sverige har haft hand om städningen.

### **Föreningen har sitt säte i Stockholm.**

#### ***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 där medlemmarna ska känna trivsel och trygghet.  
Här kommer en sammanfattning och ett urval.

Vi har haft tolv ordinarie Styrelsemöten. För att ta snabba beslut, snabba upp processer och effektivisera arbetet mellan dessa ordinarie möten används dessutom vid mindre ärenden en Whatsappgrupp. Fungerar mycket bra.

Kommunikationen till medlemmar, mäklare med flera hanteras via vår egen nyskapade hemsida, med viktig och intressant information.  
Dessutom får medlemmarna det regelbundet utgivna "Fågelbårsbladet", där de uppdateras om stort och smått.

Det har under året skett förändringar i skaran av medlemmar. En medlemsväxling har genomförts i samband med att sex bostadsrätter har överlåtits, och där samtliga nya ägare godkännts som medlemmar.

Ekonomi för vår BRF är god. Budgeten håller men Styrelsen arbetar hårt för att sänka kostnaderna. Det är främst löpande kostnader för el, vatten, fjärrvärme som rusat iväg.

Vi har bytt städföretag för att spara pengar, och även försäkringsbolag.

Det pågår planer för att byta till fiberuppkoppling till varje lägenhet i fastigheten. Offerter har tagits in och beslut tas inom kort. Lägre kostnader högre kapacitet för varje medlem blir resultatet när detta förverkligas.

Ändrad sophantering ett annat ämne som förbättrat vårt kostnadsläge. Nytt avtal gör att soporna numera vägs, vilket ger mer än en halvering av denna kostnadspost. Görs möjligt eftersom nästan samtliga lägenheter har avfallskvarn för den typen avfall, och där återvinning av sopor på återvinningsanläggningen några hundra meter bort gör att volym & vikt i vår anläggning minimeras. Men trots kostnadsminskningarna har Styrelsen beslutat om avgiftshöjningar för att vidmakthålla en ekonomi i långsiktig balans.

Det pågår planer för nödvändig reovering av hissen. En arbetsgrupp tar in offerter och beslut om vilket företag och tidsplan tas under 2025.

Föreningslokalen fortsätter vara ett populärt nav i vår BRF med lekrum, bordtennisbord, plats för fester och inrymmer dessutom vårt bibliotek där medlemmarna fritt kan ta för sej av litteraturen.  
Där hölls även ett uppskattat julgemüt där gamla och nya medlemmar fick tillfälle att lära känna varandra lite mer.

Som sagt; ett litet urval av vad som skett - utöver den löpande skötseln med allt som hör till en fastighet.

## Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början: 50  
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret: 7  
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret: 7  
Antalet medlemmar vid årets slut: 50

## Styrelsen

Namn	Uppdrag
Björn Andersson	Ordförande
Johan Malmenbeck	Ledamot
Joachim von Stedingk	Ledamot
Jan Andersson	Ledamot
Kristian Wigfeldt	Ledamot
Ulla Nordin	Suppleant
Beatrice Palmgren	Suppleant
Marika Philipson	Suppleant

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

## Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-07.

## Revisor

Intern Mats Forsberg  
Intern Thomas Falck

## Valberedning

Lovisa Kim.  
Fiffi von Stedingk.

## Upplysning vid förlust

I årets förlust ingår avskrivningar på c:a 290 000kr, dessa påverkar inte föreningens likviditet. Föreningen höjde avgifterna med 5% from 1 april 2024, 10% from 1 oktober 2024. Det kommer att genomföras höjning av avgifterna med 20% from 1 april 2025.

## Kapitaltillskott

Under räkenskapsåret har det inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	1 193	1 111	1 170	1 181
Resultat efter finansiella poster	-295	-227	-499	-1 261
Soliditet (%)	71,4	71,8	72,1	65,3
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	435	409	430	426
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 976	1 976	1 976	1 976
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 976	1 976	1 976	1 976
Sparande per kvm (kr/kvm)	29	83	40	-416
Räntekänslighet (%)	4,5	4,8	4,6	4,6
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	269	238	64	223
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99,7	99,6	88,2	100,0

För definitioner av nyckeltal, se Not 1 Redovisningsprinciper.

#### **Förändringar i eget kapital (Tkr)**

	<b>Medlems- insatser</b>	<b>Upplåtelse- avgift</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	7 987	13 944	1 077	-9 884	-227	<b>12 898</b>
Avsättning till underhållsfond			318	-318		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:				-227	227	<b>0</b>
Årets resultat					-295	<b>-295</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>7 987</b>	<b>13 944</b>	<b>1 395</b>	<b>-10 429</b>	<b>-295</b>	<b>12 602</b>

#### **Förslag till behandling av ansamlad förlust**

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 429 265
årets förlust	-295 162
	<b>-10 724 427</b>
behandlas så att	
reservering fond för yttre underhåll	318 000
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-79 770
i ny räkning överföres	-10 962 657
	<b>-10 724 427</b>

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

## Resultaträkning

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.</b>			
Nettoomsättning	1	1 192 698	1 111 463
Övriga rörelseintäkter		0	11 596
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>1 192 698</b>	<b>1 123 059</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	2	-1 079 529	-1 038 349
Övriga externa kostnader	3	-121 304	-79 384
Personalkostnader	4	-42 427	-36 751
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-289 267	-279 277
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 532 527</b>	<b>-1 433 761</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-339 829</b>	<b>-310 702</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 328	138 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 661	-55 437
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>44 667</b>	<b>83 430</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-295 162</b>	<b>-227 272</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-295 162</b>	<b>-227 272</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-295 162</b>	<b>-227 272</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	13 272 900	13 499 120
Inventarier, verktyg och installationer	6	17 019	6 169
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 289 919</b>	<b>13 505 289</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>13 289 919</b>	<b>13 505 289</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		6 739	783
Övriga fordringar		434	13 442
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	251 088	195 536
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>258 261</b>	<b>209 761</b>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 094 239	4 242 846
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>4 094 239</b>	<b>4 242 846</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>4 352 500</b>	<b>4 452 607</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>17 642 419</b>	<b>17 957 896</b>

## Balansräkning

Not

2024-12-31

2023-12-31

### EGET KAPITAL OCH SKULDER

#### Eget kapital

##### *Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

21 931 525

21 931 525

Fond för yttre underhåll

1 395 331

1 077 331

**Summa bundet eget kapital**

**23 326 856**

**23 008 856**

##### *Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-10 429 265

-9 883 992

Årets resultat

-295 162

-227 272

**Summa fritt eget kapital**

**-10 724 427**

**-10 111 264**

**Summa eget kapital**

**12 602 429**

**12 897 592**

#### Långfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut

8

4 750 000

4 750 000

**Summa långfristiga skulder**

**4 750 000**

**4 750 000**

#### Kortfristiga skulder

Förskott från kunder

1 125

0

Leverantörsskulder

71 657

117 505

Skatteskulder

6 133

4 889

Övriga skulder

0

5 315

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

9

211 075

182 595

**Summa kortfristiga skulder**

**289 990**

**310 304**

**SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER**

**17 642 419**

**17 957 896**



## Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		-295 162	-227 272
Justeringar avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		289 267	279 277
Förändring skatter		5 552	2 680
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b>		<b>-343</b>	<b>54 685</b>
<b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet investeringar</b>			
Förändring av kundfordringar		-5 956	0
Förändring av kortfristiga fordringar		-46 852	-146 421
Förändring av leverantörsskulder		-45 848	-3 889
Förändring av kortfristiga skulder		24 289	-8 092
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>-74 710</b>	<b>-103 717</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Årets Investeringar		-73 897	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-73 897</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>		<b>-148 607</b>	<b>-103 717</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>			
Likvida medel vid årets början		4 242 846	4 346 564
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>4 094 239</b>	<b>4 242 847</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. (K2) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	1%
-Fastighetsförbättringar	2-5%
-Maskiner och inventarier	5-20%

Mark skrivs inte av

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

**Not 1 Nettoomsättning**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Årsavgifter bostäder	1 045 520	983 175
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Hysesintäkter p-platser	33 000	29 400
Kabel-TV	103 672	95 228
Pant-och överlåtelseavgifter	6 877	0
Övrigt	29	60
	<b>1 192 698</b>	<b>1 111 463</b>

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten

**Not 2 Driftskostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel	3 730	6 368
Städning	35 553	33 631
Hisservice och besiktning	9 129	8 602
Övrig service	9 681	5 180
Reparationer	13 415	0
Underhåll	75 151	148 716
El	62 701	71 346
Värme	475 078	421 006
Vatten	109 189	79 624
Avfall	52 966	40 362
Markdräneringskostnad	2 177	0
Försäkring	54 791	52 846
Kabel-tv och Bredband	120 548	116 642
Fastighetsavgift / fastighetsskatt	55 420	54 026
	<b>1 079 529</b>	<b>1 038 349</b>

### Not 3 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Kontorsmtrl och porto	1 997	0
Arvode ekonomisk förvaltning	40 073	51 348
Extra ekonomisk förvaltning	33 813	1 456
Revisionsarvode	2 175	2 175
Medlems- och föreningsavgifter	30 000	16 411
Bankkostnader	2 583	2 524
Övriga administrativa kostnader	800	250
Föreningsavgift	5 220	5 220
Övriga kostnader	4 643	0
	<b>121 304</b>	<b>79 384</b>

### Not 4 Personalkostnader

	2024	2023
Styrelsearvode	32 825	27 825
Sociala avgifter	9 602	8 926
<b>Totala personalkostnader</b>	<b>42 427</b>	<b>36 751</b>

### Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden - byggnad	14 429 217	14 429 217
Inköp	57 616	0
Akkumulerat anskaffningsvärde - mark	3 935 155	3 935 155
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>18 421 988</b>	<b>18 364 372</b>
Ingående avskrivningar	-4 865 252	-4 588 147
Årets avskrivningar	-283 836	-277 105
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 149 088</b>	<b>-4 865 252</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>13 272 900</b>	<b>13 499 120</b>
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	<b>106 000 000</b>	<b>106 000 000</b>

### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	255 786	255 786
Inköp	16 281	
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>272 067</b>	<b>255 786</b>
Ingående avskrivningar	-249 617	-247 445
Årets avskrivningar	-5 431	-2 172
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-255 048</b>	<b>-249 617</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>17 019</b>	<b>6 169</b>

### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	15 980	42 806
Bostadsrätterna	5 220	5 220
Smart förvaltning	0	8 441
S:t Eriks hiss	2 473	2 440
Ekonomisk Förvaltning	10 166	0
Upplupen ränta	217 249	136 629
	<b>251 088</b>	<b>195 536</b>

### Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Villkors- ändringsdag	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Lån 500707	1,110	2026-09-30	2 300 000	2 300 000
Lån 391504	1,280	2029-09-30	1 250 000	1 250 000
Lån 501771	0,860	2026-09-01	600 000	600 000
Lån 517002	1,490	2029-12-01	600 000	600 000
			<b>4 750 000</b>	<b>4 750 000</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

### Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Vatten, renhållning	17 798	19 283
Värme	60 812	62 320
Förskottsbetalda avgifter / hyror	118 263	85 724
Upplupen ränta	4 268	4 356
El	7 320	10 912
Städning	2 613	0
	<b>211 074</b>	<b>182 595</b>

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Björn Andersson  
Ordförande

Jan Andersson  
Ledamot

Johan Malmenbeck  
Ledamot

Kristian Wigfeldt  
Ledamot

Joachim Von Stedingk  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Mats Forsberg  
Intern revisor

Thomas Falck  
Intern revisor