

Årsredovisning
för
Brf Fågelbärsträdet 8

716403-3883

Räkenskapsåret

2024



Styrelsen för Brf Fågelbärstrådet 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 Fågelbärstrådet 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
Fågelbärstrådet 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

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



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.

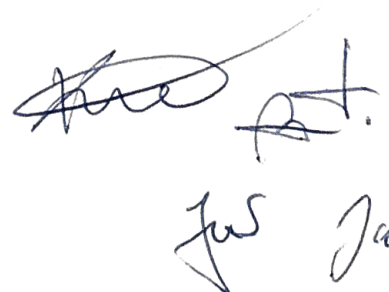
Det pågår planer för att byta till fiberuppkoppling till varje lägenhet i fastigheten. Offerter har tagits in och beslut tas inom kort. Lägre kostnader högre kapacitet för varje medlem blir resultatet när detta förverkligas.

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 renovering 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.



Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including a large signature and the initials 'Jas' and 'Ja'.

Medlemsinformation

Av föreningens medlemslägenheter har under året 4 överlåtits.

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.

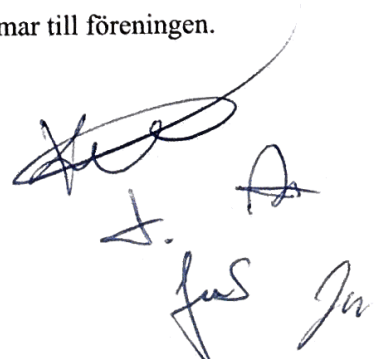
Fiffi von Stedingk.

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.



Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021
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)

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

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-10 429 265
årets förlust	-295 162
	-10 724 427
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
	-10 724 427

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
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	1	1 192 698	1 111 463
Övriga rörelseintäkter		0	11 596
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 192 698	1 123 059
Rörelsekostnader			
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
Summa rörelsekostnader		-1 532 527	-1 433 761
Rörelseresultat		-339 829	-310 702
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		102 328	138 867
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 661	-55 437
Summa finansiella poster		44 667	83 430
Resultat efter finansiella poster		-295 162	-227 272
Resultat före skatt		-295 162	-227 272
Årets resultat		-295 162	-227 272



Handwritten signature and initials, possibly 'Jus Jus'.

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



Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
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
<i>Fritt eget kapital</i>			
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


Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page.

Kassaflödesanalys

	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		-295 162	-227 272
Justeringar avskrivningar som inte ingår i kassaflödet		289 267	279 277
Förändring skatter		5 552	2 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		-343	54 685
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet investeringar			
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
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-74 710	-103 717
Finansieringsverksamheten			
Årets Investeringar		-73 897	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-73 897	0
Årets kassaflöde		-148 607	-103 717
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		4 242 846	4 346 564
Likvida medel vid årets slut		4 094 239	4 242 847



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

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

I föreningens årsavgifter ingår värme och vatten

Not 2 Driftskostnader

	2024	2023
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
	1 079 529	1 038 349



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
	121 304	79 384

Not 4 Personalkostnader

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

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
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 421 988	18 364 372
Ingående avskrivningar	-4 865 252	-4 588 147
Årets avskrivningar	-283 836	-277 105
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 149 088	-4 865 252
Utgående redovisat värde	13 272 900	13 499 120
Taxeringsvärden byggnader	31 000 000	31 000 000
Taxeringsvärden mark	75 000 000	75 000 000
	106 000 000	106 000 000



Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

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

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
	251 088	195 536

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
			4 750 000	4 750 000


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
	211 074	182 595

Handwritten signature and initials, possibly 'J. A. J.', located at the bottom right of the page.

Den dag som framgår av min elektroniska underskrift



Björn Andersson
Ordförande



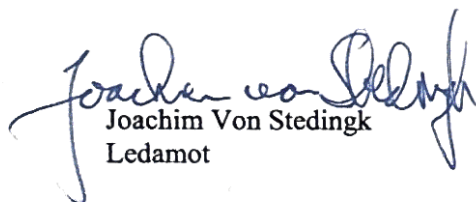
Jan Andersson
Ledamot



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

