

Brf Fågelbärsträdet 11
Org nr 769602-0481

Årsredovisning för räkenskapsåret 2022

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- tilläggsupplysningar	9

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt definition i Inkomstskattelagen (1999:1229). Fastigheten innehas med äganderätt.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2022-03-14 och därpå påföljande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

		Vald till stämman
Anna Rönnholm	Ordförande	2023
Elisabeth Andreasson	Ledamot	2024
Linn Austin	Ledamot	2023
Alexander Elliot	Ledamot	2024
Susanna Fritz	Suppleant	2023

Styrelsen har under året hållit fyra protokollförda sammanträden, samt ett konstituerande efter stämman.

Till revisor för tiden intill dess nästa ordinarie stämma hålles valdes Klas Lindgren och som suppleant valdes Emma Dansbo.

Valberedning under året har utgjorts av Hélène Kischinowsky och Gunilla Frosch.

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Föreningsstämman reserverade 1 prisbasbelopp (48 300 kr) i arvode till styrelsen.

Föreningen äger fastigheten Fågelbärsträdet 11, Stockholms Kommun. Fastigheten har en areal om 414 m². Värdeår är 1932. Fastigheten rymmer 28 st bostäder och 2 st lokaler, lägenheterna är upplåtna som bostadsrätt och lokalerna som hyresrätt. Kullsgården förvaltning hyr lokalen på 22 m² och Every Night Studios hyr lokalen på 101 m². Total boyta 2057 m², lokalyta 123 m². Sammanlagd yta: 2180 m².

Ingen överlåtelse av bostadsrätt har skett under räkenskapsåret.

Föreningens fastighet är försäkrad till fullvärde i Brandkontoret.

Föreningen är medlem i MBF (Mälardalens Bostadsrättsförvaltning ek för) Västerås.

Styrelsen har tecknat avtal med MBF om ekonomisk och administrativ förvaltning.

Fastighetsskötsel har ombesörjts av Holmans Fastighetsskötsel AB.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

	Belopp (exkl moms)
Föreningen har under året betalat av vårt rörliga lån Totalt har föreningen amorterat 530.000 kr 2022.	410.000 kr
Avslutning av ärendet hos Miljöförvaltningen	27.000 kr
Föreningen har uppdaterat till digitalt bokningssystem till tvättstugan. (Löpande kostnad)	319 kr/mån
Diverse större underhåll utöver planerat (byte av gamla elledningar, ny mätartavla, hissunderhåll)	ca 80.000 kr

Styrelsen beslutade i slutet av 2022 om oförändrade årsavgifter inför 2023.

Flerårsöversikt

		<u>2022</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Nettoomsättning	kr	1 513 713	1 501 928	1 448 922	1 346 322
Resultat efter finansiella poster	kr	-86 876	-248 063	-204 471	-447 038
Soliditet	%	83	82	82	83
Likviditet	%	142	226	150	188
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	kr	598	598	598	598
Skuldsättning per kvm	kr	2 872	3 116	3 116	3 116
Energikostnad per kvm	kr	234	223	186	191
Räntekänslighet	%	5,1	5,5	5,5	5,5
Sparande per kvm	kr	188	168	242	176

För nyckeltalsdefinitioner se not 1.

Eget kapital

	<u>Insatser</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserat resultat</u>	<u>Årets resultat</u>
Ingående balans	25 397 942	6 406 292	759 094	804 590	-248 063
Reservering till yttre fond			36 000	-36 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-117 073	117 073	
Balansering av föregående års resultat				-248 063	248 063
Årets resultat					-86 876
Belopp vid årets utgång	25 397 942	6 406 292	678 021	637 600	-86 876

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor:

Balanserat resultat	637 600
Årets resultat	-86 876
	<hr/>
	550 724

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	36 000
I ny räkning balanseras	514 724
	<hr/>
	550 724

Enligt styrelsens förslag till disposition kan årets resultat även tecknas:

Resultat enligt resultaträkning	-86 876
Dispositioner	-36 000
	<hr/>
Årets resultat efter dispositioner	-122 876

Behållning fond för yttre underhåll efter disposition	714 021
---	---------

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
	1		
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 513 713	1 502 426
Summa rörelseintäkter		1 513 713	1 502 426
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-903 698	-931 910
Periodiskt underhåll	4	0	-117 073
Övriga externa kostnader	5	-76 664	-73 825
Arvoden och personalkostnader	6	-63 475	-62 555
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-497 567	-497 567
Summa rörelsekostnader		-1 541 404	-1 682 930
Rörelseresultat		-27 691	-180 504
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	37 227	31 554
Räntekostnader		-96 412	-99 113
Summa finansiella poster		-59 185	-67 559
Resultat efter finansiella poster		-86 876	-248 063
Årets resultat		-86 876	-248 063
Fördelning av årets resultat enligt förslaget i resultatdispositionen			
Årets resultat enligt resultaträkningen		-86 876	-248 063
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll		0	117 073
Reservering av medel till fond för yttre underhåll		-36 000	-36 000
Årets resultat efter förändring av fond för yttre underhåll		-122 876	-166 990

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	38 868 172	39 323 699
Inventarier, verktyg och installationer	9	84 080	126 120
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>38 952 252</u>	<u>39 449 819</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i MBF		3 000	3 000
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>3 000</u>	<u>3 000</u>
Summa anläggningstillgångar		38 955 252	39 452 819
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		55	24
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		13 782	13 652
Klientmedel i SHB		727 097	810 063
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>740 934</u>	<u>823 739</u>
Summa omsättningstillgångar		740 934	823 739
Summa tillgångar		39 696 186	40 276 558

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser och upplåtelseavgifter		31 804 234	31 804 234
Fond för yttre underhåll		678 021	759 094
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<u>32 482 255</u>	<u>32 563 328</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		637 599	804 590
Årets resultat		-86 876	-248 063
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<u>550 723</u>	<u>556 527</u>
Summa eget kapital		33 032 978	33 119 855
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	2 942 000	6 292 000
Summa långfristiga skulder		<u>2 942 000</u>	<u>6 292 000</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10, 11	3 320 000	500 000
Leverantörsskulder		53 830	72 044
Skatteskulder		8 317	3 431
Övriga skulder		45 000	74 235
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 061	214 993
Summa kortfristiga skulder		<u>3 721 208</u>	<u>864 703</u>
Summa eget kapital och skulder		39 696 186	40 276 558

Kassaflödesanalys

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat före finansiella poster	-27 691	-180 504
<u>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet, mm</u>		
Avskrivningar	497 567	497 567
Erhållen ränta	1 227	1 554
Erhållna utdelningar	36 000	30 000
Erlagd ränta	-96 412	-99 113
	410 691	249 504
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-161	-175
Ökning/minskning leverantörsskulder	-18 214	9 234
Ökning/minskning övriga kortfristiga rörelseskulder	54 719	-68 235
Kassaflöde från den löpande verksamheten	447 035	190 328
Investeringsverksamheten		
Förvärv/försäljning av inventarier	0	210 200
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	210 200
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld	-530 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-530 000	0
Årets kassaflöde	-82 965	400 528
Likvida medel vid årets början	810 063	619 734
Likvida medel vid årets slut	727 097	1 020 262

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens stadgar. Uttag från fonden görs genom överföring till balanserat resultat, för att täcka årets periodiska underhållskostnader efter beslut på föreningsstämma.

Avskrivningar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, utträngs eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8 %. Inventarier skrivs av linjärt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Nyckeltalsdefinitioner

Soliditet beräknas som eget kapital i förhållande till balansomslutning.

Likviditet beräknas som omsättningstillgångar i förhållande till kortfristiga skulder (lån som förväntas förlängas är inte medräknade som kortfristig skuld i detta nyckeltal).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt beräknas som de totala årsavgifterna i förhållande till den totala ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen.

Skuldsättning per kvm beräknas som de totala räntebärande skulderna i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Energikostnad per kvm beräknas som den totala energikostnaden (kostnader för el, uppvärmning och vatten) i förhållande till totala kvm.

Räntekänslighet beräknas som föreningens räntebärande skulder i förhållande till intäkter från avgifter.

Nyckeltalet visar hur många procent som avgiften måste höjas om räntan stiger med en procent (om nivån på sparandet ska kunna bibehållas).

Sparande per kvm beräknas som årets resultat justerat med avskrivningar och periodiskt underhåll i förhållande till den totala ytan i föreningen.

Kassaflöde

Kassaflödesanalysen upprättas enligt indirekt metod. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- eller utbetalningar.

Som likvida medel klassificerar föreningen, förutom kassamedel, disponibla tillgodohavanden hos banker och andra kreditinstitut samt kortfristiga likvida placeringar som är noterade på en marknadsplats och har en kortare löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten.

Upplysningar till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Årsavgifter bostäder	1 230 816	1 230 816
Hyror lokaler	215 073	203 288
Övriga hyresintäkter	36 000	36 000
Kabel-TV avgifter	2 256	1 692
Övriga hyrestillägg	29 568	30 132
Övriga intäkter	0	498
Brutto	<u>1 513 713</u>	<u>1 502 426</u>
Summa nettoomsättning	<u>1 513 713</u>	<u>1 502 426</u>

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Fastighetsskötsel	96 220	155 337
Reparationer, löpande underhåll	79 870	105 033
Elavgifter	75 851	43 093
Uppvärmning	373 207	391 477
Vatten och avlopp	60 843	52 062
Renhållning	51 673	46 889
Försäkringar	24 374	23 830
Kabel-TV / Internet	37 527	37 452
Övriga fastighetskostnader	50 331	28 635
Fastighetsavgift/fastighetskatt	53 802	48 102
Summa driftskostnader	<u>903 698</u>	<u>931 910</u>

Not 4 Periodiskt underhåll

	2022-01-01 <u>-2022-12-31</u>	2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>
Byte ventilationsfläkt	0	54 959
Rengöring frånluft	0	62 114
Summa periodiskt underhåll	<u>0</u>	<u>117 073</u>

Not 5 Övriga externa kostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Förbrukningsinventarier	3 932	0
Föreningsmöten	1 331	0
Ekonomisk och administrativ förvaltning	54 415	51 690
Övriga förvaltningskostnader	4 285	4 171
Konsultarvoden	6 250	11 501
Medlems- och föreningsavgifter	5 762	6 085
Övriga externa kostnader	689	378
Summa övriga externa kostnader	<u>76 664</u>	<u>73 825</u>

Not 6 Arvoden och personalkostnader

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Arvode styrelse	48 300	47 600
Sociala kostnader	15 175	14 955
Summa arvoden, personalkostnader	<u>63 475</u>	<u>62 555</u>

Not 7 Finansiella intäkter

	<u>2022-01-01</u> <u>-2022-12-31</u>	<u>2021-01-01</u> <u>-2021-12-31</u>
Ränteintäkt klientmedel i SHB	1 212	1 432
Övriga ränteintäkter	15	122
Utdelning MBF	36 000	30 000
Summa finansiella intäkter	<u>37 227</u>	<u>31 554</u>

Upplysningar till balansräkningen

Not 8 Byggnader och mark

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	24 796 179	24 796 179
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	24 796 179	24 796 179
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 789 364	-2 333 837
Årets avskrivningar	-455 527	-455 527
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 244 891	-2 789 364
Utgående planenligt värde	<u>21 551 288</u>	<u>22 006 815</u>
Mark		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	17 316 884	17 316 884
Utgående planenligt värde	17 316 884	17 316 884
Utgående planenligt värde byggnader och mark	<u>38 868 172</u>	<u>39 323 699</u>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	27 127 000	22 725 000
Taxeringsvärde mark	64 000 000	56 000 000
	<u>91 127 000</u>	<u>78 725 000</u>
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	90 000 000	78 000 000
Lokaler	1 127 000	725 000
	<u>91 127 000</u>	<u>78 725 000</u>

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	1 327 934	1 327 934
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 327 934	1 327 934
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 201 814	-1 159 774
Årets avskrivningar	-42 040	-42 040
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 243 854	-1 201 814
Utgående planenligt värde inventarier, verktyg och installationer	<u>84 080</u>	<u>126 120</u>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta %</u>	<u>Räntan är bunden t.o.m.</u>	<u>Lånebelopp vid årets utgång</u>
Stadshypotek	0,94	2023-09-30	3 200 000
Stadshypotek	1,99	2024-09-30	3 092 000
Summa skulder till kreditinstitut			6 262 000
Avgår kortfristig del som avser förväntade amorteringar nästkommande räkenskapsår			-120 000
Avgår kortfristig del som avser lån som i sin helhet förfaller till betalning nästkommande räkenskapsår			-3 200 000
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut			2 942 000
Med planenlig amorteringstakt samt befintliga lån skulle efter fem år kvarstå en skuld om			5 662 000

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

2022-12-31

2021-12-31

Ställda säkerheter

Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar.

Fastighetsinteckningar

10 400 000

10 400 000

Summa ställda säkerheter

10 400 000

10 400 000

Eventalförpliktelser

Inga eventalförpliktelser.

Stockholm _____ - ____ - ____

Anna Rönnholm
Ordförande

Elisabeth Andreasson

Linn Austin

Alexander Elliot

Min revisionsberättelse har lämnats _____ - ____ - ____.

Klas Lindgren
Revisor

Deltagare

ANNA RÖNNHOLM Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 09:54:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Anna Eleonore Rönnholm

Datum

Anna Rönnholm

Leveranskanal: E-post

ELISABETH ANDREASSON Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 17:21:33 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Maria Elisabeth Andreasson

Datum

Elisabeth Andreasson

Leveranskanal: E-post

LINN AUSTIN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 17:47:22 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Linn Anna Jeannette Austin

Datum

Linn Austin

Leveranskanal: E-post

ALEXANDER ELLIOT Sverige

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 17:50:36 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: ALEXANDER ELLIOT

Datum

Alexander Elliot

Leveranskanal: E-post

Signerat med Svenskt BankID

2023-02-06 19:16:05 UTC

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Nils George Lindgren
Dansbo

Datum

Klas Lindgren

Leveranskanal: E-post

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet 11
Org.nr 769602-0481

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet för år 2022. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enighet med god redovisningssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningen stadgar. Jag anser att min revision ger mig en rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen, behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm, den dag som framgår av min elektroniska signatur.

Klas Lindgren Dansbo
Revisor

Deltagare

KLAS LINDGREN Sverige

Signerat med Svenskt BankID

Namn returnerat från Svenskt BankID: Klas Nils George Lindgren
Dansbo

Klas Lindgren

2023-02-02 19:53:33 UTC

Datum

Leveranskanal: E-post