

Brf Fågelbärsträdet 8

Org.nr: 716403-3883

Årsredovisning 2022

Räkenskapsåret 20220101 - 20221231



Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	7
Balansräkning	8
Noter	10

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fågelbärsträdet 8, organisationsnummer 716403-3883, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31. 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	Johan Malmenbeck
Ledamot	Carl-Michael Trobäck
Ledamot	Joachim von Stedingk
Ledamot	Per-Anders Sunesson
Suppleant	Carolina Lindgren
Suppleant	Ulla Nordin
Suppleant	Monika Gullin

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-04-06

På stämman deltog 17 medlemmar.

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

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	7	215
2 rok	10	609
3 rok	10	900
4 rok	7	679
Summa	34	2 403
Totalyta (m²):		2 403

P-platser

	Antal platser
	2

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

Trots att det varit ett år utan större, planerade, arbeten så har styrelsen varit fullt sysselsatt med en rad icke planerade arbeten som i flera fall varit ganska tidskrävande.

Styrelsen har haft 12 ordinarie möten under året. De flesta möten har genomförts digitalt vilket har fungerat mycket bra. Några beslut i enskilda frågor har kunnat fattas mellan ordinarie styrelsemöten. Detta med hjälp av styrelsens Whatsapp-grupp. Även detta har fungerat mycket bra.

Då föreningens sista hyresgäst, Arne Ullnäs, avled under årets början beslutade styrelsen om försäljning av lägenhet 1201. Lägenheten ingår således nu i föreningen, som efter försäljningen har 34 lägenheter. Vi hälsar vår nya medlem Victor Ericsson välkommen i föreningen.

Försäljningen av hyreslägenheten innebar ett bra tillskott till föreningens kassa. Överskottet av försäljningen har använts till att förstärka kassan, som vi nu anser vara stor nog för att klara en hel del oförutsedda kostnader framöver. Vi kunde också placera 3,3 miljoner kronor på bundna, räntebärande konton. Det har inneburit att räntekontot nu visar positiva siffror. Det vill säga att våra ränteintäkter är större än våra ränteutgifter. Föreningen har för avsikt att amortera av en del av skulderna vid kommande förfall av lån.

Föreningens lån ligger idag bundna till 2026 och 2029 till en snittränta på 1,11%. Placeringarna ligger bundna till 2026 och 2027 till en snittränta på 2,5%.

För att återspegla det goda ekonomiska läget beslutade styrelsen, under hösten, att sänka hyrorna med 5% fr.o.m. januari 2023.

Utöver detta så har endast en lägenhet i huset fått ny ägare. Det är lägenhet 1005 där Johanna och Kristian Wigfeldt flyttat in.

Under året så har vattenskadan på plan 2, med följskador på plan 1, åtgärdats. Inpasseringssystemet har uppgraderats och gjorts säkrare samt mer användarvänligt. Det har även förberetts för ytterligare uppgraderingar för användandet av s.k. "blippar" samt installation av porttelefon kopplat till medlemmars mobiler. Problemet med fuktig luft i elrummet har åtgärdats genom installation av en fläkt på taket.

Upprustning och "mystifiering" av föreningslokalen har fortsatt. Gardiner har köpts in och monterats på långväggen, ljudabsorbenter har satts upp på kortväggarna. Efter ett medlemsförslag köptes även ett pingisbord med tillhörande racketar och bollar in. Bokningsfrekvensen av rummet har ökat vilket vi tycker är jätteroligt.

Arbetet med radonsanering av källarvåningen går åt rätt håll och värdena börjar stabiliseras på rätt nivå även om vi, på ett par ställen, önskar få ner det mer för att vi ska vara nöjda. Både synliga och mindre synliga åtgärder har vidtagits under året. Ny radonmätning startas under första kvartalet.

Medlemsinformation

50 medlemmar vid räkenskapsårets början.
Under året har medlemsväxling skett i samband med att 4 bostadsrätter har överlåtit.
5 medlemmar har utträtt ur föreningen.
6 medlemmar har upptagits.

34 bostadsrätter

51 medlemmar vid räkenskapsårets slut

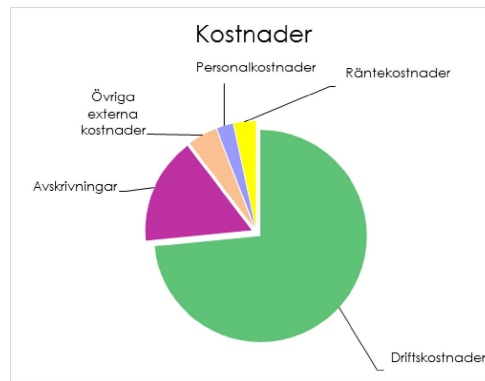
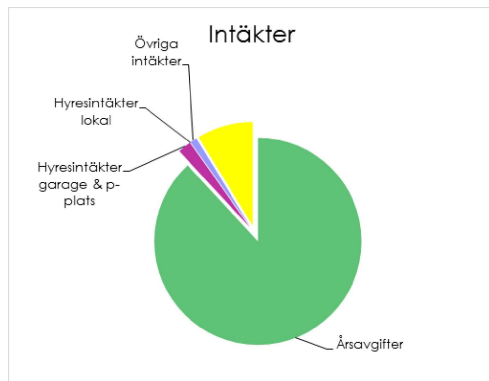
Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	1 169	1 181	1 130	1 128
Resultat efter finansiella poster, tkr	-499	-1 261	-210	-1 378
Soliditet ¹ , %	72	65	75	75
Balansomslutning, tkr	18 195	14 954	14 787	14 941

Bostadsrätten, kr

Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	430	426	411	411
-------------------------------	-----	-----	-----	-----

¹ Justerat eget kapital i procent av balansomslutning



Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	7 863 578	10 205 947	1 475 082	-8 522 237	-1 260 721
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Reservering fond för yttre underhåll	123 500	3 738 500	-1 030 751		
Balanseras i ny räkning				-1 260 751	1 260 721
Årets resultat					-498 786
Belopp vid årets utgång	7 987 078	13 944 447	444 331	-9 782 988	-498 786

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-8 752 207
Årets resultat	-498 786
Totalt	-9 250 993

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	633 000
Balanseras i ny räkning	-9 883 993
Totalt	-9 250 993

Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2022

2021

RÖRELSEINTÄKTER

Nettoomsättning	1	1 169 431	1 181 472
Övriga rörelseintäkter		3 643	0
Summa Rörelseintäkter		1 173 074	1 181 472

RÖRELSEKOSTNADER

Driftkostnader	2	-1 228 203	-2 029 181
Övriga externa kostnader	3	-75 030	-53 119
Personalkostnader	4	-41 557	-44 172
Avskrivningar		-271 116	-260 606
Summa Rörelsekostnader		-1 615 906	-2 387 078

RÖRELSERESULTAT

-442 832 **-1 205 606**

FINANSIELLA POSTER

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8	-359
Räntekostnader och liknande resultatposter		-55 962	-54 756
Summa Finansiella poster		-55 954	-55 115

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-498 786 **-1 260 721**

RESULTAT FÖRE SKATT

-498 786 **-1 260 721**

ÅRETS RESULTAT

-498 786 **-1 260 721**

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2022-12-31	2021-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	13 776 225	13 781 603
Inventarier, verktyg och installationer	6	8 341	15 829
Summa materiella anläggningstillgångar		13 784 566	13 797 432
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 784 566	13 797 432
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		783	0
Övriga fordringar		4 627	3 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	58 230	44 101
Summa kortfristiga fordringar		63 640	47 535
Kassa och bank			
Kassa och bank		4 346 564	1 108 720
Summa kassa och bank		4 346 564	1 108 720
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		4 410 204	1 156 255
SUMMA TILLGÅNGAR		18 194 770	14 953 687

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 931 525	18 069 525
Fond för yttre underhåll		444 331	1 475 082
Summa bundet eget kapital		22 375 856	19 544 607
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 752 207	-8 522 237
Årets resultat		-498 786	-1 260 721
Summa fritt eget kapital		-9 250 993	-9 782 958
SUMMA EGET KAPITAL		13 124 863	9 761 649
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	4 750 000	4 750 000
Summa långfristiga skulder		4 750 000	4 750 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		121 394	211 022
Skatteskulder		2 509	469
Övriga skulder		5 315	5 315
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	190 689	225 232
Summa kortfristiga skulder		319 907	442 038
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		18 194 770	14 953 687

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
Inventarier	20	5

Not 1. Nettoomsättning	2022	2021
Årsavgifter bostäder	1 033 523	1 023 704
Hysesintäkter bostäder	12 480	37 440
Hysesintäkter förråd	3 600	3 600
Hysesintäkter garage och p-platser	24 600	21 600
Kabel-TV	95 228	95 228
Övriga avgifts- och hyresbortfall	0	-100
Totalt nettoomsättning	1 169 431	1 181 472

Not 2. Driftkostnader	2022	2021
Fastighetsel	85 271	51 708
Uppvärmning	367 042	376 995
Vatten och avlopp	67 990	76 444
Sophämtning	32 102	31 006
Sotning	19 230	0
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	0	23 375
Service värmeanläggning	5 970	9 671
Grundavtal hiss	4 376	6 682
Hissbesiktning	0	2 976
Radonmätning	0	2 460
Fastighetsstäd	31 628	35 970
Fastighetsstäd extra	7 000	1 376
Bredband	80 433	0
TV	27 328	106 387
Försäkring	47 932	42 225
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	51 646	49 606
Förbrukningsinventarier	18 541	6 746
Övriga driftkostnader	2 100	8 430
Reparation och underhåll	210 260	1 055 999
Portar och lås	21 473	6 331
Trapphus	34 340	0
Hiss	56 087	13 088
El	8 722	31 299
Uppvärmning	0	1 681
VVS	46 676	17 136
Ventilation	0	62 393
Material	2 058	9 198
Totalt driftkostnader	1 228 203	2 029 181

Not 3. Övriga externa kostnader	2022	2021
Medlems- och föreningsavgifter	5 140	0
Arvode ekonomisk förvaltning	46 404	45 108
Extra ekonomisk förvaltning	188	3 675
Webbsida	4 470	0
Konsultarvode	12 500	0
Bankkostnader	3 002	2 543
Övriga administrativa kostnader	1 361	700
Föreningsomkostnader	665	1 093
Övriga kostnader	1 300	0
Totalt övriga externa kostnader	75 030	53 119

Not 4. Personalkostnader	2022	2021
Styrelsearvode	32 825	35 000
Sociala kostnader	8 732	9 172
Totalt personalkostnader	41 557	44 172

Not 5. Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Anskaffningsvärde byggnad	14 170 967	14 170 967
Anskaffningsvärde mark	3 935 155	3 935 155
Inköp	258 250	0
Utgående anskaffningsvärden	18 364 372	18 106 122
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 4 324 519	- 4 072 279
Årets avskrivningar	- 263 628	- 252 240
Utgående avskrivningar	-4 588 147	-4 324 519
Utgående redovisat värde	13 776 225	13 781 603
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	62 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	149 000 000	65 000 000
	211 000 000	91 000 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	211 000 000	91 000 000
	211 000 000	91 000 000

Not 6. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	255 786	244 911
Inköp	0	10 875
Utgående anskaffningsvärden	255 786	255 786
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 239 957	- 231 591
Årets avskrivningar	- 7 488	- 8 366
Utgående avskrivningar	-247 445	-239 957
Utgående redovisat värde	8 341	15 829

Not 7. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2022-12-31	2021-12-31
Moderna Försäkring	38 578	35 071
FRUBO AB	4 279	3 867
Bostadrätterna comhem	5 220	5 140
	0	23
Smart Förvaltning	7 965	0
S:t Eriks Hiss	2 188	0
Summa	58 230	44 101

Not 8. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
Lån 632243	2026-09-30	1,115 %	2 300 000	2 300 000
Lån 391504	2029-09-30	1,286 %	1 250 000	1 250 000
Lån 51771	2026-09-01	0,863 %	600 000	600 000
Lån 517002	2029-12-01	1,498 %	600 000	600 000
Summa skulder till kreditinstitut			4 750 000	4 750 000

Not 9. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Vatten, renhållning	18 439	35 060
El, värme	56 700	63 969
Förskottsbeta avgift/hyra	94 079	102 314
Upplupna utgiftsräntor	4 551	4 764
Sustend	0	19 125
Fortum El	16 920	0
Summa	190 689	225 232

Underskrifter

Stockholm den ____ / ____ 2023

Johan Malmenbeck

Carl-Michael Trobäck

Joachim von Stedingk

Per-Anders Sunesson

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Mats Forsberg

Anna Andersson

Verifikat

Titel: Årsredovisning Brf Fågelbärsträdet 8

ID: 6aed10d0-cfa8-11ed-9597-3f4dc67bf9c1

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-03-31

Underskrifter

Johan Malmenbeck

johanmbeck@gmail.com

Signerat: 2023-03-31 12:03 BankID Per Johan Malmenbeck

Per-Anders Sunesson

pas12345@hotmail.com

Signerat: 2023-03-31 13:28 BankID Per-Anders Sunesson

Anna Andersson

anna.lindstrm80@gmail.com

Signerat: 2023-04-03 10:46 BankID Anna Margaretha Andersson

Carl-Michael Trobäck

carl.troback@gmail.com

Signerat: 2023-03-31 12:58 BankID CARL MICHAEL

TROBÄCK

Joachim von Stedingk

joachim@vonstedingk.eu

Signerat: 2023-04-03 09:59 BankID Joachim Ludvig

Styrbjörn von Stedingk

Mats Forsberg

mats@forsbergshuset.se

Signerat: 2023-04-03 11:28 BankID Mats Olof Forsberg

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Original Årsredovisning Brf Fågelbärsträdet 8.pdf	1.8 MB	ad9d 888f e630 1def f9d0 102c cd43 15ba 11a8 e1fe 7503 c554 8658 7951 29fc 5a4d

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-03-31	11:53	Skapat Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-03-31	12:03	Signerat Johan Malmenbeck Genomfört med: BankID av Per Johan Malmenbeck. IP: 80.216.79.108
2023-03-31	12:58	Signerat Carl-Michael Trobäck Genomfört med: BankID av CARL MICHAEL TROBÄCK. IP: 80.216.87.31, 147.161.189.84
2023-03-31	13:28	Signerat Per-Anders Sunesson Genomfört med: BankID av Per-Anders Sunesson. IP: 80.216.79.95
2023-04-03	09:59	Signerat Joachim von Stedingk Genomfört med: BankID av Joachim Ludvig Styrbjörn von Stedingk. IP: 80.216.71.114

Händelser

2023-04-03	10:46	Signerat Anna Andersson Genomfört med: BankID av Anna Margaretha Andersson. IP: 62.109.45.90
2023-04-03	11:28	Signerat Mats Forsberg Genomfört med: BankID av Mats Olof Forsberg. IP: 217.208.117.35



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: 1.17

Revisionsberättelse räkenskapsåret 2022

Till föreningsstämman i Brf Fågelbärsträdet 8 org nr 716403-3883

Vi har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fågelbärsträdet 8 avseende 2022.

Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättande av årsredovisningen. Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av vår revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisions sed i Sverige. Det innebär att vi planerat och genomfört revisionen för att med hög säkerhet försäkra oss 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 bedöma de betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Vi har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid med föreningens stadgar. Vi anser att vår revision ger oss rimlig grund för våra uttalanden nedan.

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

Styrelsens ledamöter har enligt vår bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Vi tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Stockholm den 3 April 2023

Mats Forsberg Förtroendevald revisor (ord)

Anna Andersson Förtroendevald revisor (suppl)

Verifikat

Titel: Revisionsberättelse Brf Fågelbärsträdet 8

ID: eeae7100-d211-11ed-b2b8-c171cdcead73

Status: Signerat av alla

Skapat: 2023-04-03

Underskrifter

Mats Forsberg

mats@forsbergshuset.se

Signerat: 2023-04-03 13:29 BankID Mats Olof Forsberg

Anna Andersson

annalindstrm80@gmail.com

Signerat: 2023-04-03 15:04 BankID Anna Margaretha Andersson

Filer

Filnamn	Storlek	Kontrollsumma
Fågelbärsträdet 8 revisionsberättelse.pdf	173.3 kB	1a6e c02c 75ae 5e96 f982 d9b5 8665 d028 e23f e854 425e f74b 78c1 fcf1 4952 5bf0

Händelser

Datum	Tid	Händelse
2023-04-03	13:27	Skapat Pia Wallin, FRUBO Aktiebolag 5564511292. IP: 88.131.253.100
2023-04-03	13:29	Signerat Mats Forsberg Genomfört med: BankID av Mats Olof Forsberg. IP: 217.208.117.35
2023-04-03	15:04	Signerat Anna Andersson Genomfört med: BankID av Anna Margaretha Andersson. IP: 62.109.45.90



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: 1.17