

Årsredovisning
för
Brf Fågelbärsträdet
702000-6826

Räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	2-12
Resultaträkning	13
Balansräkning	14-15
Kassaflödesanlays	16
Noter	17-19
Underskrifter	20

Förvaltningsberättelse för 2023

Allmänt om verksamheten

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening. Föreningen äger både huset och marken. Den ursprungliga ekonomiska planen registrerades 340816 och lägenheterna uppläts från och med 350930. Den nuvarande ekonomiska planen registrerades 901026 och samtidigt registrerades föreningens nuvarande stadgar.

För övriga grundfakta och uppgifter om föreningen hänvisas till hemsidan med adress: www.markeliushuset.se, länken "Formalia". På hemsidan finns även information om husets och föreningens historia inkluderande byggnadsminnesförklaringen 1992, artiklar, böcker och rapporter om huset, protokoll från föreningsstämmor och styrelsesammanträden, kontaktuppgifter till föreningens konsulter och serviceföretag mm.

Efter restaureringsprojektet 1990-91 erhöll föreningen priser från Stockholms Stads Hembygdsförening och Stiftelsen S:t Erik. En jury bestående av personer från BoVerket och Svenska Arkitekters Riksförbund (nuvarande Sveriges Arkitekter) utsåg 1994 Markeliushuset till "Sveriges vackraste 1930-talshus". Samfundet S:t Erik i Stockholm utsåg Markeliushuset för sin 'kulturhusskylt', uppsatt på gatufasaden 2015.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Grannfastigheten

Under 2019 fick styrelsen kännedom att Lärarförbundet, som äger föreningens södra grannfastighet på John Ericssonsgatan 4, önskar riva sin fastighet pga. bristande hållfasthet i bärande strukturer. Efter en lång juridisk process där föreningen, flera grannfastigheter och Svenska Byggnadsvårdsföreningen överklagat beslutet om rivningslov i flera instanser beslutade Länsstyrelsen 220331 att fastställa Stadsbyggnadsnämndens beslut att bevilja rivningslov. Under hösten 2022 sålde Lärarförbundet fastigheten till fastighetsbolaget Patriam AB. Enligt muntligt besked planerar Patriam AB att inleda rivningen under våren 2024.

Iconic Houses Network

Föreningen och Markeliushuset har blivit erbjuden att bli medlem i föreningen Iconic Houses Network med säte i Nederländerna, se hemsidan www.iconichouses.org. Årsstämman 2022 beslöt att föreningen ansluter sig till organisationen som ett pilotförsök under två år. Markeliushuset blev därmed under 2023 den första byggnaden Sverige som är medlem i denna organisation. Som ett led i detta har Gunnar Akner översatt föreningens hemsida till engelska. Kostnaden för medlemskapet är ca 5 000 kr + skatt per år. Föreningens åtagande är att annonsera på vår hemsida att intresserade får möjlighet att mot en avgift besöka huset och få en guidad visning. Under 2023 har det inte varit några sådana visningar av huset.

Medlemmar

Föreningen bestod 231231 av 46 lägenheter och 56 medlemmar, varav 36 män, 19 kvinnor och en juridisk person.

Föreningsstämma

Ordinarie årsstämma avhölls 230529 i Petite France lokaler i bottenvåningen. Vid stämman deltog 21 medlemmar (39 % av alla medlemmar), varav 3 via fullmakter. Protokollet ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

Styrelse

Styrelsen har under 2023 bestått av: Gunnar Akner (ordförande), Sara Bourke, Philip Holm, Göran Lind och Erik Tidäng. Styrelsesuppleanter har varit Jakob Ingvarson och Tahmina Sahibli.

Styrelsen har hållit fyra protokollförda sammanträden under året, samt därutöver haft kontinuerlig kontakt i olika föreningsangelägenheter. Protokollen ligger på hemsidan, länken "Medlemmar".

Revisorer

Revisorer har varit auktoriserad revisor Katarina Lindholm vid Finnhammars Revisionsbyrå AB (extern) och förtroendevald internrevisor, medlemmen Daniel Santell.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Pia Gillsäter, Agneta Pihlström och Anders Pihlström.

Överlåtelse

Under 2023 har följande fyra lägenheter överlåtits inom föreningen:

- Lgh 1102 (tidigare nummer 02): Jakob Ingvarson till Erik och Katrin Lundgren.
- Lgh 1201 (tidigare nummer 15): Jan och Carina Wessman till Magnus Jonsson och Eva Nordvall Jonsson.
- Lgh 1306 (tidigare nummer 29): Marja Soop till Lars Davidsson.
- Lgh 1503 (tidigare nummer 43): Selma Omanovic till Vendela Dorf och Angelika Dorf Jaklinder.

2:a handsupplåtelser

Per 231231 var 13 lägenheter upplåtna i 2:a hand, varav 3 inom familjen.

Styrelsen påminner om policyn att samtliga 2:a-handsupplåtelser måste meddelas till styrelsen på den avsedda blanketten med kontaktuppgifter till hyresgästen, även om upplåtelsen sker inom familjen.

Lokaler

- Daghemmet

Föräldraföreningen Sebran (www.sebran.se) hyr totalt 129 kvm yta av föreningen genom ett 3-årigt hyresavtal med föreningen med 9 månaders löpande uppsägningstid. Senaste förlängning av avtalet inträffade 211001; ingen villkorsförändring gjordes då. Hyran indexuppräknas årligen enligt konsumentprisindex.

Under 2023 har föräldraföreningen skött driften och sina åligganden mot föreningen väl.

- **Restaurangen**

Petite France hyr genom företaget PF Norr Mälarstrand Konditori AB totalt 366 kvm yta (inklusive källarlokalerna och mark för uteservering) för restaurangverksamhet av föreningen. Uppsägning av hyresavtalet ska ske skriftligen minst 9 månaders före den avtalade hyrestidens utgång; i annat fall är kontraktet för varje gång förlängt med 3 år.

Sedan 200201 innehas Petite France AB av Josef Razay, Elias Mousally och George Moussally, som sedan tidigare driver Brödernas Family Bageri AB (Crebon) i Järfälla (<http://www.crebon.se>) och Café Fix på St. Eriksgatan 35 i Stockholm. De tog över verksamheten med befintligt hyresavtal.

Hyresavtalet förlängdes med tre år för perioden 220101-241231 utan förändring av hyran.

Hyresavtalet består kallhyra med tillägg av faktiska kostnader för a) uppvärmning av restaurangens lokaler, b) förbrukning av varmt- och kallt vatten, c) drift och service av restaurangens installationer, d) uppsäkring av el-servisen i källaren, e) tömning av fettavskiljaren i källaren samt f) restaurangens lokalandel av fastighetsskatten. Hyran indexuppräknas årligen enligt konsumentprisindex.

Under 2023 har restaurangen skött driften och sina åligganden gentemot föreningen väl.

Bredband

Föreningen har två system för bredband /TV:

- Optisk fiber via Stockholms Stadsnät installerat 2016.
- Koaxialkabel via Tele2 installerat 1989 (Tele2 köpte upp ComHem under 2019; klart i maj 2020).

Under 2023 har båda dessa system fungerat bra.

Cyklar

- Det nya cykelmärkningssystemet som infördes 2022 har fungerat bra; ordningen i cykelrummet i källaren har förbättrats påtagligt.
- Skylt har satts upp vid daghemmets entré att cykelparkering här endast är tillåten för föreningens medlemmar.

El

Efter anmärkningar vid besiktning från Ellevio AB under 2022 har styrelsen låtit företaget Eltop AB dra om ett 20-tal el-ledningar från elcentraler i elskåp i trapphallen till gruppcentraler i lägenheter. Arbetet gick bra; alla befintliga el-hylsor inbyggda i väggar i trapphallen kunde användas.

Föreningsinformation

Styrelsen har under 2023 uppdaterat föreningsinformationen på hemsidan till medlemmar och 2:a handshyresgäster.

Försäkring

Föreningen har sin fastighetsförsäkring i Folksam, förvaltat av Söderberg & Partners via föreningen Bostadsrätterna. Den nya försäkringen är särskilt utformad för bostadsrättsföreningar. Inga försäkringsskador har anmälts under 2023.

VL

Gasspisar

Vid besiktning av föreningens arkitekt Eva Göransson hösten 2021 noterades att det fanns gasspisar i tre lägenheter. Styrelsen har beslutat att det är olämpligt med gasspisar i lägenheterna. De tre gasspisarna har tagits bort under 2023.

Hissar

- *Personhissen:* Under vintern 2022/2023 uppstod återkommande driftproblem med stannplansinställningen för personhissen. Försök att lösa problemen med begränsade åtgärder misslyckades.
Efter utredning av hisskonsult Per Sjögren beslutade styrelsen att låta bygga om hela styrsystemet för hissen. Efter projektering och upphandling uppdrogs åt Hisskontakt AB att utföra arbetet; det genomfördes under januari – februari 2024 till en anbudskostnad om 345 000 kr + moms.
- *Mathissarna:* Alla fyra mathissarna har haft god funktion under 2023. Den senaste revisionsbesiktningen av mathissarna utfördes av HSAB 210524. Alla hissarna godkändes utan säkerhetsanmärkningar; protokollet ligger på föreningens hemsida, länken "Kontakter". Nästa besiktning av mathissarna sker våren 2024 (3-årsintervall).

Snöröjning

Föreningen har avtal med AB Oskar Jansson Plåt & Smide om snöröjning.

Sophantering

- *Sopnedkast:* Sopsäckväxlaren i källaren installerades 2003. Hushålls-sopor hämtas två gånger per vecka av Stockholm Vatten & Avfall AB (kommunalt sophämningsmonopol). Under 2023 har sopsäckväxlaren fungerat bra utan driftstopp.
Styrelsen påminner om att sop-påsar måste knytas ihop ordentligt innan de slängs i sopnedkastet.
- *Grovsoprum:* I grovsoprummet i markplanet intill entrén finns tre containers för sortering av grovsopor i returpapper, glas och "övrigt". Hämtning av grovsopor sker en gång per vecka av Stena Recycling AB. Under 2023 har sopkärlen ofta varit överfulla, vilket lett till extra debitering från företaget.
Styrelsen har under året delat ut trivselregler för grovsoprummet i alla brevlådor samt satt upp anslag med foto i entrén. Vi påminner om att alltid vika ihop emballage så mycket som möjligt samt att undvika att slänga sopor om det är fullt i containrarna; vänta till efter nästa tömning.

Stadgar

Vid årsstämman 230529 lade styrelsen fram förslag till nya stadgar för föreningen baserat på Bostadsrätternas stadgemall för bostadsrättsföreningar. Efter diskussion beslöt årsstämman att erbjuda medlemmarna att inkomma med synpunkter. Styrelsen har därefter utfört några smärre modifieringar och ett förslag till nya stadgar läggs fram för en första omröstning vid årsstämman 240527.

Städning

Städning av trapphallen, entrén, källarkorridoren, sopsäckväxlarrummet och tvättstugan har som tidigare utförts av Svenska Kvalitets Städ AB. Styrelsen är nöjd med städföretagets arbetsinsatser under 2023.

Trapphuset

Föreningens arkitekt, Eva Göransson vid AIX Arkitekter AB har tillsammans med Gunnar Akner sammanställt en rapport om trapphusrenoveringen, som ligger på föreningens hemsida. Styrelsen uppmanar alla medlemmar och hyresgäster att vara försiktiga med ytskikten i trapphuset i samband med t.ex. ombyggnad eller flyttning och nyttja den föreningens skyddsutrustning för t.ex. personhissen.

Tvättstugan

Under 2023 har styrelsen låtit koppla tvättbokningen till lägenhetsnummer istället för till medlemmens namn i syfte att inte behöva ändra inloggningsuppgifter i samband med överlåtelser. Tvättstugan och det internetbaserade tvättbokningssystemet har fungerat bra med undantag för några korta driftavbrott, som serviceföretaget snabbt kunnat lösa.

Utemiljö

Skötsel av häckar/plantering på gatusidan har även under 2023 utförts av Anders Lindberg, Lindemontanus Trädgård. Styrelsen är nöjd med företagets arbetsinsatser.

Ventilation

- Markeliushuset har fem separata ventilationssystem: Lägenheterna, daghem, restaurang, källare och skyddsrumsdelen av källaren. Senaste obligatoriska ventilationskontroll (OVK) genomfördes 2021 utan anmärkningar i daghem och restaurang, samt 2018 för lägenheterna. Protokollen ligger på föreningens hemsida, länken "Kontakter". Nästa OVK av båda lokalerna och lägenheterna sker under våren 2024.
- Under 2022 uppstod problem med restaurangens ventilationsaggregat i källaren, som reglerar ventilationen i restaurangköket i bottenvåningen. Styrelsen har anlitat VVS-konsult Anders Hedlund för utredning och råd angående lämpliga åtgärder. Efter diskussion med flera entreprenörer uppdrog styrelsen åt företaget UltraEl AB att utföra modernisering av styrsystemet. Arbetet genomfördes under hösten 2023 och efter detta har ventilationen fungerat bra. Kostnad 72 000 kr + moms.

Vattenskada

Under 2023 har det åter uppstått ett vattenläckage genom väggen i en lägenhet på plan 5. Problemet har återkommit med ojämna intervall sedan 2010. Styrelsen har låtit utreda vattenavrinningen från den ovanför liggande altanen samt mekaniskt rensa och högtrycksspola det aktuella avloppsröret.

Värmesystem

Under 2023 har två radiatorer bytts. Totalt har därmed 30 av husets ca 120 radiatorer bytts ut sedan 2017.

Styrelsen har uppdragit åt VVS-konsult Anders Hedlund att genomföra en projektering för mer systematiskt utbyte av radiatorer i huset under ett antal år.

För att snabba på renoveringen av radiatorsystemet har styrelsen beslutat att om en radiator i en lägenhet måste bytas ut pga vattenläckage så byts samtidigt alla radiatorer i denna lägenhet ut. Utbyte av alla radiatorer i en lägenhet sker även om en medlem gör en ommålning av sin lägenhet.

Förvaltning

- **Kameral förvaltning**

Under 2023 sålde föreningens ekonomiska förvaltare Brain Accounting AB sin bostadsrättsförvaltning till ett annat företag. Efter upphandling har styrelsen från 231001 tecknat avtal med företaget ViRedo AB för ekonomisk förvaltning till en årlig kostnad om 48 000 kr + moms.

- **Teknisk fastighetsskötsel**

Löpande teknisk driftövervakning avseende fjärrvärme-anläggning, husets fem ventilationsanläggningar, sopsäckväxlare, tvättstuga, hissar etc. samt regelbunden rondering 16 ggr per år (varav två besök per månad under maj-augusti) har sedan 2007 utförts av företaget PEAD och Adde Pettersson. De senaste åren har fastighetsskötseln fungerat sämre än tidigare pga av långvarig sjukdom. Styrelsen har därför från 231001 avtalat med företaget Thorilds Fastigheter och Bygg AB och Rafael "Raffe" Björling om fortsatt fastighetsskötsel. Raffe har samarbetat med Adde Pettersson under ett antal år och känner väl till föreningens fastighet. Styrelsen är nöjd med fastighetsskötare Raffes arbete under 2023.

- **Styrelsens förvaltning**

Styrelsen har sedan många år tagit ett stort ansvar för både kameral och teknisk fastighetsförvaltning. Detta innebär bl.a.

- ekonomisk planering i samarbete med kamerala förvaltaren
- handläggning av föreningens lån
- förhandling av hyresavtal med lokalhyresgästerna
- handläggning av överlåtelse och 2:a handsupplåtelser
- förande av lägenhetsregister, pantsättningsregister och register över 2:a handsupplåtelser
- kontroll av kreditupplysningar vid överlåtelse av lägenheter
- detaljkontroll och attestering av samtliga fakturor
- löpande kontakt med medlemmar, 2:a handshyresgäster, entreprenörer, kreditgivare, serviceföretag, mäklare m.fl.
- planering och samordning av underhåll/reparationsarbeten/besiktningar
- medverkan vid besiktning av skador och besiktning efter olika entreprenader
- ordnande av tillträde till allmänna utrymmen och vid behov i medlemmarnas lägenheter
- upphandling av entreprenader och servicearbeten
- snöskottning och sandning utanför entrén
- uppsättning av namn på anslagstavlan i entrén och utdelning av plastbokstäver för medlemmarnas brevlådor
- uppsättning av namn på 2:a handshyresgäster på kanten till brevlådor
- administration av föreningens hemsida. Hemsidan gjordes om helt i januari 2021 (webmaster Gunnar Akner)

Byggnadens tekniska tillstånd

En omfattande restaurering av hela fastigheten genomfördes 1990/91. Efter detta har en rad andra större ombyggnader/renoveringar successivt genomförts; se sammanfattning på föreningens hemsida under länken "Fastigheten" och "Ombyggnad-renovering". Styrelsen bedömer att byggnadens tekniska tillstånd är gott.

Underhållsplan

Underhållsplan på kort sikt

Följande lista avser reparationsåtgärder som troligen blir nödvändiga de närmaste **1-2 åren**:

- Utbyte av radiatorer i lägenheterna (se ovan).

Underhållsplan på lång sikt

Följande lista avser reparationsåtgärder som troligen blir nödvändiga de närmaste **10-20 åren** utan försök att uppskatta kostnaderna. En sådan kostnadsuppskattning skulle bli mycket osäker av flera skäl:

- Det är inte möjligt att med någon exakthet bedöma livslängden för olika byggnadsdelar och installationer. Många reparations/ombyggnads-beslut är relativa, dvs. det är i regel inte nödvändigt att genomföra dem vid en viss tidpunkt.
- Kostnaden beror till stor del på omfattningen av åtgärder, t.ex. hur omfattande fasadrenovering som görs (lagning av puts respektive total omputsning) etc.
- Många av åtgärderna kommer att anbuds-upphandlas och det är ofta stora skillnader mellan olika anbud.
- Det tillkommer regelmässigt oförutsedda händelser och därmed kostnader.
- Ränteläget är mycket svåröversägbart.

Altaner

- Ombyggnad av två altaner på gårdssidan.

Kommentar: Altanerna på plan 6 och 7 på gårdssidan är båda från 1935. De har renoverats flera gånger, speciellt altanen på plan 6.

Avlopp

- Byte avloppsrör.

Kommentar: Alla avloppsrör i huset byttes ut 1991. Under de senaste åren har några avloppsrör i källaren bytts ut respektive relinats, samt har avloppssystemet högtrycksspolats, senast 2022. Förutom ovan nämnda vattenskada i en lägenhet på plan 5 finns inga kända problem med avloppssystemet.

Balkonger

- Renovering av balkonger.

Kommentar: Alla balkonger åt gården nybyggs 1991 och alla balkonger åt gatan renoverades 1991. Såvitt känt finns inga aktuella skador på balkongerna.

Elektricitet

- Byte el-centralen i källaren.
Kommentar: Centralen installerades 1935. Huvudgruppcentralerna är i gott skick.
- Byte stigarledningar för 3-fas el från el-central i källaren till alla våningsplan.
Kommentar: Dessa installerades 1935 och fungerar bra.

Fasader

- Fasadrenovering.
Kommentar: Gatu- och gårdsfasaderna renoverades 1991 och är båda i gott skick. Renovering av fasaden på personhissens torn på taket genomfördes 2018.

Hissar

- Byte av personhissens maskineri i källaren och ett brytskiverum på taket.
Kommentar: Maskinrummet byggdes om 2002 och fungerar bra. Styrsystemet för personhissen byggs om 2024.
- Byte av de fyra mathissarnas maskinerier i källaren och fyra brytskiverum.
Kommentar: Maskinrummen renoverades senast 1990. Vissa mindre reparationer på mathissarna har genomförts löpande sedan dess.

Sophantering

- Byte av 8-säckars sopsäckväxlare i källaren under sopnedkastet.
Kommentar: Växlaren installerades 2003 och fungerar bra.
- Byte av trapphiss för sopor i källartrappan.
Kommentar: Den installerades 1991 och har reparerats vid flera tillfällen, senast 2023. Trapphissen fungerar bra, men måste troligen bytas inom några år.

Taket

- Renovering av yttertak
Kommentar: Byggnadens tak från 1935 består av aluminiuminnehållande cement ("aluminatcement") som tenderar att vittra och bli porös med åren. Vid renoveringen av yttertak och takterrassen 2005 noterades vid utredning av konsultföretag att det finns vittringsskador i taket, vilket troligen kommer att leda till behov av en omfattande takrenovering så småningom. Såvitt känt finns inga aktuella skador på yttertak.

Trapphallen

- Bättringsmålning av trapphallen.
Kommentar: Renovering av hela trapphallen genomfördes under perioden 2014-2023 (merparten 2014-2016) och den är i mycket gott skick.

Tvättstugan

- Byte två tvättmaskiner och en torktumlare.
Kommentar: Dessa maskiner byttes ut under 2020.
- Byte el-kondenstork för torkrummet.
Kommentar: Denna installerades 2002 och kan ev. behöva bytas ut inom de närmaste åren.

Varmt och kallt vatten

- Byte av tryckförande rör för varmt- och kallt vatten
Kommentar: Alla sådana rör i hela huset byttes ut 1991 och fungerar bra.

Ventilation

- Byte ventilationsaggregat för restaurang och daghem i källaren
Kommentar: Dessa installerades 1991. Daghemmets ventilationsanläggning fungerar bra. Restaurangens anläggning renoverades 2023.
- Byte av två frånluftsfläktar på taket
Kommentar: Dessa är befintliga sedan 1935 och fungerar bra.

Värmesystem

- Byte av radiatorer och radiatorstammar
Kommentar: Ny fjärrvärmeanläggning i källaren installerades 2008 och fungera bra. Många radiatorer i lägenheterna och alla vertikala radiatorstammar är befintliga sedan 1935. Sedan 2017 har 30 radiatorer bytts ut. En deoxygenator (tar bort syrgas ur luften) installerades 2020 för att öka värmesystemets livslängd.

Föreningens ekonomi

Fastighetstaxering

Vid den senaste fastighetstaxeringen 2022 höjdes fastighetens samlade taxeringsvärde för byggnad och mark med c:a 15% från 88 303 000 kr till 102 177 000 .

Vid den föregående taxeringen 2019 höjdes taxeringsvärdet med c:a 44 %.

Fastighetsskatt

Under 2023 uppgick fastighetsskatten till 194 864 kr, en höjning med 0,9 % jämfört med 2022. Restaurangen har betalt sin lokalandel av fastighetsskatten. Daghemmet betalar en totalhyra, där fastighetsskatt-andelen ingår.

Belåning

Föreningen har under 2023 amorterat totalt 900 000 kr. Den totala långsiktiga belåningen uppgick 231231 därmed till 757 400 kr.

Räntekostnaderna för 2023 uppgick till 57 931 kr, vilket är en ökning med ca 77 % jämfört med 2022.

Avskrivningar

Sedan 2010 har föreningen ökat avskrivningstakten på byggnadsvärdet från 1 till 2 %, dvs en linjär avskrivningstakt under 50 år. Syftet är att ge en rättvis bild av föreningens långsiktiga ekonomi.

Årsavgift

Årsavgiften höjdes senast med 17 % från 010701. Under 2023 uppgick de totala årsavgifterna till 1 707 612 kr. Med en total bostadsyta om 1 995 kvm motsvarar detta 856 kr/kvm bostadsyta/år.

Styrelsen planerar ingen höjning av årsavgiften under 2024.

✓

Nyckeltal – jämförande flerårsöversikt för de senaste 10 åren

Redovisning av nyckeltal i en bostadsrättsförening regleras av beslut i Bokföringsnämnden 231212. I år har därför tillkommit fem nyckeltal: Relativ skuldsättning-2, Årsavgift andel av rörelseintäkter, Sparande, Räntekänslighet och Energikostnad.

		2023	2022	2021	2020	2019	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	tkr	3243	3131	3105	3009	3024	2951	3131	2888	2904	2916
Resultat efter finansiella poster	tkr	784	464	215	596	896	766	743	-631	986	940
Soliditet	Eget kapital/totalt kapital (= eget kapital+skulder) (%)	86	77	70	65	59	51	44	38	39	32
Likviditet	Omsättningstillgångar/kortfristiga skulder	0,9	1,3	0,4	0,4	0,9	1,4	1,5	1,5	2,5	1,9
Relativ årsavgift	kr/kvm (bostadsrätt)	856	856	857	855	855	856	856	856	856	856
Relativ skuldsättning-1	kr/kvm (bostadsrätt)	379	831	1393	1894	2395	2838	3490	4072	4398	4874
Relativ skuldsättning-2	kr/kvm (bostadsrätt och hyresrätt)	314									
Årsavgift andel av rörelseintäkter	%	50,3									
Sparande	kr/kvm yta (bostadsrätt och hyresrätt)	670									
Räntekänslighet	Skulder/årsavgifter (%)	0,4									
Energikostnad	Kostnad energi (värme+el-vatten)/kvm yta (kr/kvm) (bostadsrätt och hyresrätt)	275									

Kommentarer:

- **Nettoomsättning** = summan av intäkterna = årsavgifter och fakturerade kostnader.
- **Resultat efter finansiella poster** = Skillnad mellan intäkter och kostnader.
- **Soliditet** = mått på föreningens förmögenhet, dvs betalningsförmåga på lång sikt.
Riktvärde: Mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom insatserna (som ingår i "eget kapital") är låga i gamla föreningar, vilket ger en falskt låg soliditet. I andra sammanhang anses >25 % soliditet vara bra och <10 % soliditet vara dåligt.
- **Likviditet** = mått på föreningens betalningsförmåga på kort sikt.
Riktvärde: Likviditeten är ett mindre betydelsefullt nyckeltal för bostadsrättsföreningar, eftersom de har stabila intäkter och kan betala olika slags utgifter oavsett likviditeten. I andra sammanhang anses att likviditeten bör vara >1,0.
- **Relativ årsavgift:** Medlemmarnas årsavgift i relation till bostadsytan (1 995 kvm).
Riktvärden: Vanlig årsavgift 500-800 kr/kvm, hög årsavgift > 1 000 kr/kvm.
- **Relativ skuldsättning-1:** Föreningens långsiktiga belåning i relation till bostadsrättsytan (1 995 kvm).
Riktvärden: Låg skuldsättning = <3 000 kr/kvm, hög skuldsättning >8 000 kr/kvm.
- **Relativ skuldsättning-2:** Föreningens långsiktiga belåning i relation till totala ytan (bostadsrätt och hyresrätt, 2 410 kvm).
- **Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter.**
- **Sparande:** Föreningens förmåga att klara framtida underhållsbehov eller kostnadsökningar. Beräknas som justerat resultat (= resultat + avskrivningar + planerat underhåll) delat med summan av total yta (bostadsrätt + hyresrätt). Amortering på bostadslån syns inte i detta nyckeltal.
Riktvärden: Högt sparande >200 kr/kvm, lågt sparande <120 kr/kvm.
- **Räntekänslighet:** Anger hur många mycket årsavgiften måste höjas om räntan på föreningens lån stiger med en procentenhet.
Riktvärden: Låg räntekänslighet <5 %, hög räntekänslighet >10 %.
- **Energikostnad:** Föreningens totala energikostnad under ett år (uppvärmning + el + vatten) delat med den totala ytan (bostadsrätt och hyresrätt, 2 410 kvm).
Riktvärde: ≈ 200 kr/kvm

Förändring av eget kapital

	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Yttre fond & reservfond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång 230101	79 441	922 379	296 754	7 336 488	464 397	9 099 459
Disposition av föregående års resultat				464 397	-464 397	0
Avsättning till fond			23 219	-23 219		0
Årets resultat					784 395	784 395
Belopp vid årets utgång 221231	79 441	922 379	319 973	7 777 666	784 395	9 883 854

Ekonomisk långtidsplanering

En lång rad årsstämmor har ställt sig bakom principen om ”*hög kulturhistorisk ambitionsnivå*” för fastighetens skötsel. För att kunna uppnå denna ambition krävs att föreningens ekonomi sköts med fokus på långsiktighet med betydande marginaler för oförutsedda kostnader.

Resultatdisposition

Resultatet av föreningens verksamhet samt ställningen vid räkenskapsårets slut framgår av det bifogade ekonomiska bokslutet för 2023 med resultaträkning och balansräkning samt bilagor. 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.

Förslag till vinstdisposition:

Tidigare balanserad vinst: 7 777 666 kr

Årets vinst 2023: 784 395 kr

Totalt: 8 562 061 kr

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

- Avsättning till yttre fond (5 % av föreningens årsvinst): 39 220 kr
- Överföres i ny räkning: 8 562 061 kr

Resultaträkning

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m. m.			
Nettoomsättning	2	3 243 372	3 131 939
Övriga rörelseintäkter	3	153 282	166 104
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		3 396 654	3 298 043
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-1 778 088	-2 000 663
Övriga externa kostnader	5	-254 269	-268 688
Personalkostnader	6	-75 914	-82 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-448 798	-448 798
Summa rörelsekostnader		-2 557 069	-2 801 033
Rörelseresultat		839 585	497 010
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 741	61
Räntekostnader och liknande resultatposter		-57 931	-32 674
Summa finansiella poster		-55 190	-32 613
Resultat efter finansiella poster		784 395	464 397
Resultat före skatt		784 395	464 397
Årets resultat		784 395	464 397

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	10 014 540	10 463 338
Summa materiella anläggningstillgångar		10 014 540	10 463 338
Summa anläggningstillgångar		10 014 540	10 463 338
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		31 139	15 620
Övriga fordringar		113 514	6 227
Förutbetalda kostnader		33 560	42 213
Summa kortfristiga fordringar		178 213	64 060
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 275 098	1 231 704
Summa kassa och bank		1 275 098	1 231 704
Summa omsättningstillgångar		1 453 311	1 295 764
SUMMA TILLGÅNGAR		11 467 851	11 759 102
		11 467 851	11 759 102

KL

Balansräkning

Not

2023-12-31

2022-12-31

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	79 441	79 441
Upplåtelseavgifter	922 379	922 379
Fond för yttre underhåll	319 973	296 754
Summa bundet eget kapital	1 321 793	1 298 574

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	7 777 666	7 336 488
Årets resultat	784 395	464 397
Summa fritt eget kapital	8 562 061	7 800 885
Summa eget kapital	9 883 854	9 099 459

Långfristiga skulder

8

Övriga skulder till kreditinstitut	0	1 657 400
Summa långfristiga skulder	0	1 657 400

Kortfristiga skulder

Övriga skulder till kreditinstitut	757 400	0
Leverantörsskulder	244 727	439 872
Skatteskulder	20 786	17 526
Övriga skulder	1 493	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	559 591	544 845
Summa kortfristiga skulder	1 583 997	1 002 243

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

11 467 851

11 759 102

Kassaflödesanalys

Not

2023-01-01
-2023-12-31

2022-01-01
-2022-12-31

Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

839 585

497 010

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

448 798

448 798

Erlagd ränta

-57 931

-32 674

Erhållen ränta

2 741

61

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före
förändring av rörelsekapital**

1 233 193

913 195

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av avgifts- och hyresfordringar

-15 519

-13 269

Förändring av kortfristiga fordringar

-98 635

22 117

Förändring av leverantörsskulder

-195 146

250 681

Förändring av kortfristiga skulder

19 500

-79 983

Kassaflöde från den löpande verksamheten

943 394

1 092 741

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån

-900 000

-1 121 946

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-900 000

-1 121 946

Årets kassaflöde

43 394

-29 205

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

1 231 704

1 260 909

Likvida medel vid årets slut

1 275 098

1 231 704

K2

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1).

Från 2020 klassificeras lån som förfallet inom 1 år som kortfristiga skulder i årsredovisningen.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:	% per år
Byggnader	2%
Byggnadsinventarier	10%
Renovering balkonger	5%

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Årsavgifter bostäder	1 707 612	1 707 612
Hyror lokaler	1 456 668	1 345 236
Fastighetsskatt	79 092	79 092
	3 243 372	3 131 940

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, abonnemang för tv och bredband.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Vattenförbrukning	35 823	29 770
Elektricitet	3 325	3 329
Uppvärmning	58 033	53 761
Tömning av fettavskiljare	20 956	18 489
Drift och service	15 100	18 774
Övriga	5 641	1 262
Myndighetsbidrag	14 404	40 719
	153 282	166 104

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Fastighetsel	-106 806	-85 625
Uppvärmning	-505 140	-467 457
Vatten	-51 979	-92 649
Sophämning	-149 130	-146 791
Städning	-47 526	-45 936
Snöskottning	-23 754	-4 333
Fastighetsskötsel	-95 114	-116 907
Fastighetsförsäkringar	-42 740	-38 082
Fastighetsskatt och avgift	-194 864	-193 163
Hissar	-2 306	-4 400
Reparation och underhåll	-499 971	-711 435
Yttre underhåll	0	-23 191
Kabel-TV/bredband	-58 300	-68 721
Övriga kostnader	-458	-1 971
	-1 778 088	-2 000 661

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Bankkostnader	-1 688	-6 590
Revisionsarvode	-20 000	-20 000
Ekonomisk förvaltning	-79 460	-69 881
Övriga förvaltningkostnader	-153 121	-172 218
	-254 269	-268 689

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Styrelsearvode	-60 000	-64 998
Arbetsgivaravgifter	-15 914	-17 886

V

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	19 552 181	19 552 181
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	19 552 181	19 552 181
Ingående avskrivningar	-9 088 843	-8 640 045
Årets avskrivningar	-448 798	-448 798
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 537 641	-9 088 843
Utgående redovisat värde	10 014 540	10 463 338

Not 8 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank Hypotek AB, ränta 4,989% villkorsändring 240215	-757 400	-1 657 400
	-757 400	-1 657 400
Kortfristiga del av skulder	-757 400	0

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

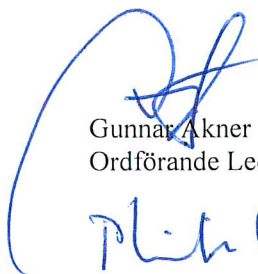
	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda avgifter & hyror	300 520	289 626
Uppl. styrelsearvode inkl. soc. avg	78 852	78 849
Upplupen ränta lån	4 828	6 578
Upplupen revisorarvoden	24 000	24 000
Övriga upplupen kostnader	151 391	145 791
	559 591	544 844

Not 10 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	12 510 625	12 510 625
	12 510 625	12 510 625

Underskrifter

Stockholm 2024 - 05 - 02



Gunnar Akner
Ordförande Ledamot



Sara Bourke
Ledamot



Philip Holm
Ledamot



Göran Lind
Ledamot



Erik Tidäng
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-05-07



Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor



Daniel Santell
Intern Revisor



Brf Fågelbärsträdet
John Ericssonsgatan 6
112 22 STOCKHOLM

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fågelbärsträdet
Org.nr. 702000-6826

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelbärsträdet för år 2023-01-01—2023-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisornas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Den auktoriserade revisorns ansvar* samt *Internrevisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserade revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontrollen som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroller som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att föreningen inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Den interna revisorns ansvar

Jag har i uppdrag att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och att årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelbärsträdet för år 2023-01-01—2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelning är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna

Vårt mål med revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet.

Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Anmärkning

Bostadsrättslagen ändrades den 1 juli 2016. Styrelsen i Brf Fågelbärsträdet har ännu inte genomfört de lagstadgade stadgeändringarna. Stadgarna i Brf Fågelbärsträdet uppfyller således inte kraven i lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm 2024 -05-07



Katarina Lindholm
Auktoriserad revisor

Daniel Santell
Internrevisor