

Brf Fågelbärlunden



Protokoll för 2024 års ordinarie föreningsstämma i Brf Fågelbärlunden (769603-6784)

Datum: 2024-05-29
Plats: Gården Brf Fågelbärlunden, Fritzbergsvägen 1, 18651 Vallentuna
Bilagor: 1. Röstlängd
2. Årsredovisning 2023
3. Revisionsberättelse över 2023
4. Styrelsens Propositioner för punkterna 7, 10, 12 – 14
5. Styrelsens nomineringar inför föreningsstämma

Stämмоordföranden; Magnus Nygren

Stämmosekreterare: Erik Carlsson

Närvarande utöver medlemmar och boende i föreningen: Magnus Nygren (REDAB)

1. **Stämmans öppnande**
Styrelsens ordförande Erik Carlsson öppnade mötet och hälsade alla välkomna.
2. **Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd) (bilaga 1)**
Styrelsens ordförande tillsåg att röstlängd upprättades.
3. **Val av ordförande vid stämman**
Magnus Nygren (REDAB) föreslogs till ordförande för stämman.
Stämman beslutade:
att välja Magnus Nygren till ordförande för stämman.
4. **Anmälan av ordförandens val av sekreterare vid stämman**
Ordföranden utsåg Erik Carlsson som sekreterare vid stämman.
5. **Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet**
Lotta Klingberg och Fredrik Stenström föreslogs som protokolljusterare.
Stämman beslutade:
att utse Lotta Klingborg och Fredrik Stenström till justeringspersoner.
6. **Fråga om kallelse till stämman behörigen skett**
Kallelse till stämman ska enligt stadgarnas 17§ ske tidigast fyra veckor och senast två veckor före stämman. Styrelsens sekreterare Erik Carlsson informerade om att kallelse till boende i föreningen skedde genom brev omkring den 4 maj 2024 och till de som hyr ut i andra hand via e-post omkring den 4 maj 2024, det vill säga inom stadgarnas tidsspann. Övriga handlingar gjordes tillgängliga från den 20 maj 2024.
Det fastslogs att kallelsen till stämman skett behörigen.
7. **Beslut om att hålla stämman utomhus (bilaga 4)**


al

den 12 juni 2024

Då styrelsen valt att hålla stämman utomhus där det kan finnas risk till överhörning av överläggningarna behövde stämman ta beslut om att stämman trots risken kunde genomföras utomhus.

Stämman beslutade:

att medge detta enligt förslag.

8. Föredragning av styrelsens årsredovisning (bilaga 2)

Styrelsens kassör Erik Ideström föredrog årsredovisningen för 2023 och svarade på frågor.

Årsredovisningen lades till handlingarna.

9. Föredragning av revisionsberättelsen (bilaga 3)

Styrelsens ordförande Erik Carlsson föredrog revisionsberättelsen för 2023.

Revisionsberättelsen lades till handlingarna.

10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkningen (bilagor 2-4)

Resultat- och balansräkning presenteras i årsredovisningen. Revisorn hade i sin revisionsberättelse tillstyrkt att resultat- och balansräkningen fastställs av stämman. Styrelsen hade därför (se bilaga 4 andra propositionen) föreslagit att föreningsstämman fastställer resultat- och balansräkningen med i bilaga 4 beskriven förändring av Underhållsfondens kapital.

Stämman beslutade:

att fastställa resultat- och balansräkningen enligt förslag.

11. Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen (bilaga 3)

Revisorn hade i sin berättelse tillstyrkt att styrelsen beviljas ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

Stämman beslutade:

att bevilja styrelsen ansvarsfrihet för räkenskapsåret 2023.

12. Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust (bilagor 2-4)

Styrelsens kassör Erik Ideström föredrog ärendet, förslag till disposition beträffande vinst eller förlust återfinns på sidan fyra i årsredovisningen med tydliggörande i tredje propositionen bilaga 4.

Revisorn hade i sin berättelse tillstyrkt förslaget till disposition.

Styrelsen hade därför föreslagit stämman att disponera årets resultat om -633 800 kronor:

- så att Underhållsfonden ökar med netto 66 719 kronor till 353 367 kronor.
- samt att balansera i ny räkning ett resultat om -3 647 738 kronor.

Stämman beslutade:

att besluta om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust enligt förslag.

13. Beslut om arvoden (bilaga 4)

Styrelsens ordförande Erik Carlsson föredrog ärendet.

Styrelsen hade (se bilaga 4 fjärde propositionen) föreslagit stämman att beloppet för det samlade arvudet för styrelsen 2024/2025 sätts till 70 000SEK exklusive sociala avgifter.

Stämman beslutade:

att bifalla förslaget.

den 12 juni 2024

14. Ianspråktagande ur Underhållsfond för 2024 (bilaga 4)

Styrelsens kassör Erik Ideström föredrog ärendet. För att bättre kunna bereda den ekonomiska förvaltningen under 2024 hade styrelsen på den ekonomiska förvaltarens (Redab) rekommendation föreslagit stämman (se bilaga 4 femte propositionen) att preliminärt ianspråka medel ur Underhållsfonden för att täcka de kostnader för periodiskt underhåll som är budgeterade för 2024 – som mest med 400 000 kronor.

Stämman beslutade:

att bifalla förslaget.

15. Val av styrelseledamöter och suppleanter (bilaga 5)

Enligt beslut vid stämman föregående år hade styrelsen agerat valberedning. Styrelseledamöter och suppleanter väljs enligt stadgarnas 9§ för tiden intill nästa ordinarie stämma.

Stämman beslutade enhälligt:

att till ordinarie ledamöter i styrelsen för 2024/2025 välja:

Erik Carlsson, Fritzbergsvägen 7 (omval).

Gill Iverman, Fritzbergsvägen 7 (omval)

Erik Ideström, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Michelle Andersen, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Roger Bäckgren, Fritzbergsvägen 3 (omval)

att till suppleanter i styrelsen för 2024/2025 välja:

Joni Andersen, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Joachim Gustafsson, Fritzbergsvägen 5 (nyval)

16. Val av revisor och suppleant (bilaga 5)

Revisor och revisorssuppleant väljs enligt stadgarnas 15§ för tiden intill nästa ordinarie stämma.

Stämman beslutade enhälligt:

att till ordinarie revisor för 2024/2025 välja Karin Hammarberg.

att till revisorssuppleant för 2024/2025 välja Hammarberg & Lindqvist Revision AB.

17. Val av valberedning (bilaga 5)

Styrelsen hade föreslagit att den tillträdande styrelsen, såsom tidigare år, agerar valberedning inför nästa års föreningsstämma.

Stämman beslutade:

att bifalla förslaget.

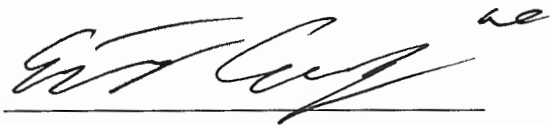
18. Stämmans avslutande

Stämmans ordförande avslutade mötet.



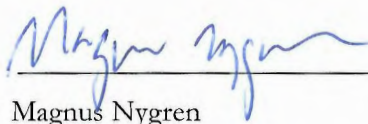
den 12 juni 2024

Vid protokollet



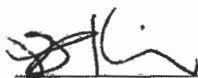
Erik Carlsson

Ordförande



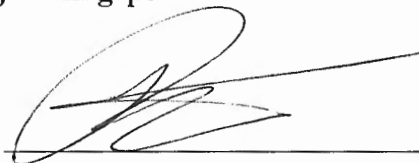
Magnus Nygren

Justeringsperson



Lotta Klingberg

Justeringsperson



Fredrik Stenström

den 12 juni 2024

Brf Fågelbärlunden**Röstlängd ordinarie föreningsstämma 2024**

Namn	Husnr
Erik Carlsson	7
Michelle Andersen	5
Erik Ideström	5
Roger Bäckgren	3
Gill Iverman	7
Niklas Vendelvik	7
Caroline Jacobsson	5
Fredrik Stenström	5
Lena Lantz	1
Lotta Klingberg	7
Magdalena Sinandet	1
Madeleine Gustafsson	5
Joachim Gustafsson	5
Oskar Karitsos	3
TOTALT	14st

Årsredovisning för
Brf Fågelbärslund
769603-6784

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

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Medlemsinformation	3
Ekonomisk berättelse	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

al

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden (769603-6784) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-13.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna.

Om föreningens fastighet

Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen förvärvade 2001-12-10 enligt köpekontrakt fastigheten Bällsta 2:923 i Vallentuna kommun. Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus: Fritzbergsvägen 1, 3, 5 och 7, med totalt 50 lägenheter.

Bostadsfördelning:

16st 1 rum och kök

15st 2 rum och kök

9st 3 rum och kök

10st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 779 kvm

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 60 200 000 (60 200 000) kronor varav markvärdet uppgick till 15 200 000 (15 200 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 45 000 000 (45 000 000) kronor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2023-05-31.

År 2023 inleddes med fortsatt hög inflation och prisuppgångar även för föreningen, i synnerhet vad gäller räntorna. Mot slutet av året såg vi dock en stabilisering av världsekonomin och minskade prisuppgångar; fortsatta stridigheter i Ukraina, Palestina/Israel samt Adenbukten utgör dock fortsatta orosmoment.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2023.

2023-01-01 - 2023-05-31

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Joni Andersen	suppleant
Roger Bäckgren	ledamot

2023-05-31 - 2023-12-31

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Roger Bäckgren	ledamot
Joni Andersen	suppleant
Oskar Karitsos	suppleant

Verksamhet

Totalt har 12 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2023-05-31) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2023/2024 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2022/2023. Ett möte har hållits per månad utom under mars, juli och september; under april, maj och oktober hölls två möten per månad.

Under oktober hade styrelsen en heldagskonferens då det kommande året planerades, ekonomin och fastighetsförvaltningen gick igenom och olika organisatoriska frågor diskuterades.

Förvaltning

Teknisk- och ekonomisk förvaltning samt registerförvaltning har under året skötts av Roslagens Energi- och Driftteknik AB (Redab).

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2023-05-31).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2023-04-18, 2023-09-26 och 2023-09-28 (tillsammans med Redab). Vid inspektionerna har ett antal åtgärds punkter noterats, en del av dessa åtgärds fortlöpande medan andra har lett till planering av underhåll inom ramen för föreningens underhållsplan.

Enligt tidigare beslut stämmer Redab av skötseln av föreningens mark tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

I början av året avslutades arbetet efter den vattenläcka som under hösten 2022 uppstod i hur nr 5.

Under vårvintern fortsatte även arbetet med att uppdatera föreningens värmesystem då termostater



och ventilinsatser byttes på samtliga radiatorer och injustering av dessa skedde. Bytet gjordes av Assemblin och inbegriper ett system med fasta ventiler vilket är utformat för att förenkla en centraliserad hantering av värmejusteringen.

Under vintern 2023-24 har fortsatt injustering skett och ytterligare justering av värmekurvor kommat att genomföras under den varma perioden 2024.

Efter några turer fram och tillbaka har kommunen meddelat att viss information saknas i den Radonrapport vi har lämnat in efter mätning varför en ommätning i vissa lägenheter genomförs under vintern 2023-24.

Vi har inte sett några problematiska mätvärden i hitintills framtagna rapport.

Det har under året förekommit viss störning från vissa lägenheter i form av hundskall, vi ber alla boende att se efter sina husdjur och att respektera sina grannars rätt till en fridfullt hemmamiljö. Detta gäller dygnet runt men i synnerhet klockan 23:00 - 07:00 då det ska vara tyst inom föreningen.

Under hösten inledde styrelsen ett arbete med upphandling av renovering av trappor i trapphus, detta då dessa börjar bli slitna efter drygt 20 år och behöver slipas.

I utemiljön har stentrappan renoverats och viss smärre plantering skett.

I vanlig ordning såg vi över och reviderade föreningens underhållsplan under hösten.

Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett utifrån stämmobeslut och den budget som styrelsen lade fast inför 2023 samt enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Föreningen har fortsatt en stabil ekonomi och vi har under ett flertal år arbetat upp en god likviditet varför vi nu har en buffert mot kostnadshöjningar.

Samtidigt amorterar vi också på våra lån och vår bedömning är att vår belåningsgrad är tämligen god om än fortsatt högre än innan ombyggnaden av våra balkonger.

Inflationsläget ser bättre ut än under 2022 om än fortsatt högt i början av året, i slutet av 2023 har dock inflationen minskat och vi ser med viss tillförsikt an 2024 med en tro på lägre räntor.

För att hantera föreningens löpande kostnader beslutade dock styrelsen om en femprocentig höjning av medlemsavgifterna från och med årsskiftet, samtidigt höjdes också parkerings- och elbilsladdningsavgifterna.

Med ambitionen att hålla våra räntekostnader så låga som möjligt genomfördes i början av året en upphandling av våra lån genom bolaget Finopti, vi har anlitat bolaget tidigare med mycket gott resultat. Denna gång blev resultatet, inte helt oväntat, mer begränsat framgångsrikt då vi nu kunde upphandla färre lån som dessutom redan låg pressade ur räntehänseende.

Upphandlingen gjorde dock att vår bank Handelsbanken konkurrensutsattes.

Vi har under året sett några fall av sent inbetalda avgifter men inget anmärkningsvärt och styrelsen håller tillsammans med Redab en bevakning över detta.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2023-12-31 68 (66) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 5 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 40 123 (44 193) kr/kvm. Under året har 1 (1) lägenhet hyrts ut i andra hand och totalt 1 lägenhet var uthyrda i andra hand 2023-12-31.

Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	2 884	2 748	2 739	2 744
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-634	-782	-586	-109
Balansomslutning	50 885	52 399	53 173	54 261
Soliditet (%)	39,9	40	40,9	41,1
Skuldränta (%)	2,5	2	0,9	1
Lån per kvm bostadsyta (kr)	10 414	10 630	10 823	11 039
Fastighetens belåningsgrad (%)	57	57	57	57
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	971	931	931	931
Skuldsättning per totala ytan (kr)	10 414			
Räntekänslighet (%)	10,72			
Energikostnad per kvm (kr)	225			
Omsättning i % rörelseintäkter (%)	0,9			
Sparande per kvm (kr)	161			

Belopp i Tkr

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 752 000	119 148	-2 130 732	-782 425	20 957 991
Disposition av föregående års resultat:		400 000	-1 182 425	782 425	
lanspråktagande av yttre		-232 500	232 500		
Årets resultat				-633 800	-633 800
Belopp vid årets utgång	23 752 000	286 648	-3 080 657	-633 800	20 324 191

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-3 080 657
Årets resultat	-633 800
Totalt	-3 714 457
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	400 000
lanspråktagande av underhållsfonden motsvarande 2023 års underhållskostnad	-333 281
Balanseras i ny räkning	3 647 738
Summa	3 714 457

Styrelsen föreslår att avsätta 400 000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. lanspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

EL

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		2 883 565	2 747 707
Övriga intäkter		13 743	0
Summa intäkter		2 897 308	2 747 707
 Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-443 286	-414 798
Fastighetsavgift		-75 950	-75 950
Driftkostnader	4	-1 258 009	-1 134 734
Övriga externa kostnader	5	-176 839	-155 184
Personalkostnader	6,7	-77 744	-88 526
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 081 252	-1 081 228
Summa rörelsekostnader		-3 113 080	-2 950 420
 Rörelseresultat		-215 772	-202 713
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		64 820	9 736
Räntekostnader och liknande resultatposter		-482 848	-589 448
Resultat efter finansiella poster		-633 800	-782 425
 Resultat före skatt		-633 800	-782 425
 Årets resultat		-633 800	-782 425

	2023	2022
Årets resultat	-633 800	-782 425
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000	-300 000
Anspråktagande av fond för yttre underhåll	333 281	232 500
Resultat efter disposition av planerat underhåll	-700 519	-849 925

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.
 Anspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

EL

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	46 928 317	47 965 335
Markanläggning	9	128 582	172 816
		47 056 899	48 138 151
Summa anläggningstillgångar		47 056 899	48 138 151
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		512 604	510 953
Övriga fordringar	10	592 723	958 802
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	89 893	47 250
		1 195 220	1 517 005
Kassa och bank		2 632 942	2 744 067
Summa omsättningstillgångar		3 828 162	4 261 072
SUMMA TILLGÅNGAR		50 885 061	52 399 223

al

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Fond för yttre underhåll	12	286 648	119 148
		<u>24 038 648</u>	<u>23 871 148</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 080 657	-2 130 732
Årets resultat		-633 800	-782 425
		<u>-3 714 457</u>	<u>-2 913 157</u>
Summa eget kapital		<u>20 324 191</u>	<u>20 957 991</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	21 427 890	16 502 988
		<u>21 427 890</u>	<u>16 502 988</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	7 511 550	13 036 452
Förskott från kunder		397	4 363
Leverantörsskulder		192 721	657 987
Skatteskulder		151 900	148 900
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 276 412	1 090 542
		<u>9 132 980</u>	<u>14 938 244</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>50 885 061</u>	<u>52 399 223</u>

El

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	Not	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-633 800	-782 425
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 081 252	1 081 228
		<u>447 452</u>	<u>298 803</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		447 452	298 803
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-1 651	-29 645
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		16 575	17 780
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-465 266	533 020
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		184 904	14 041
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-265 438	535 196
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar			0
Kassaflöde från investeringsverksamheten			0
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-538 574
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-538 574
Årets kassaflöde		-417 986	295 425
Likvida medel vid årets början		3 629 845	3 334 420
Likvida medel vid årets slut		3 211 859	3 629 845

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt not 10 Klientmedelskonto.

el

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Föreningen upprättade årsredovisningen enligt K3 för första gången år 2018. Ändrad avskrivningstid efter att fastigheten blivit indelad i komponenter.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattningen det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120 år
Tak	50 år
Fasader	60 år
Putsade fasader	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
VVS-System	60 år
Värmeinstallationer	50 år
Lågspänning	60 år
Hiss	40 år
Balkonger	80 år
Markanläggning	20 år
Grillplats	5 år
Laddboxar elbil	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar,

EE

skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

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

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat / totala kvm

Räntekänslighet

Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvm

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Rörelsens intäkter

	2023	2022
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 715 431	2 586 128
Hyror	67 740	62 940
Övriga avgifter (TV-avgift, överlåtelseavgift, parkeringsavgift)	100 394	98 512
	2 883 565	2 747 580

Not 3 Reparationer

	2023	2022
Hiss besiktning	6 703	6 351
Hiss serviceavtal	25 894	18 512
Enligt underhållsplan	333 281	232 500
Löpande reparationer övr	77 408	157 435
	443 286	414 798

Not 4 Driftskostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel	305 071	283 114
Snöröjning/sandning	169 294	76 337
El	60 208	89 889
Uppvärmning	365 513	329 986
Vatten	200 389	187 610
Sophämtning	59 727	53 514
Fastighetsförsäkring	47 250	43 949
Kabel-TV/Bredband	40 303	66 995
Förbrukningsinventarier	10 254	3 340
	1 258 009	1 134 734

Not 5 Administrativa kostnader

	2023	2022
Tele & porto	588	978
Administrations och förvaltningskostnader	16 170	12 837
Revisionsarvode	11 141	10 313
Arvode förvaltning	112 356	115 244
Bank kostnader	1 638	2 800
Självrisker	18 313	
Övriga kostnader	16 633	13 012
	176 839	155 184

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2023	2022
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	65 000	55 000
	65 000	55 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	12 744	10 801
	12 744	10 801
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	77 744	65 801

El

Not 7 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 126 308	58 126 308
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 126 308	58 126 308
Ingående avskrivningar	-10 160 973	-9 123 973
Årets avskrivningar	-1 037 018	-1 037 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	-11 197 991	-10 160 973
Utgående redovisat värde	46 928 317	47 965 335
Taxeringsvärde byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
	60 200 000	60 200 000

Not 9 Markanläggningar

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	553 401	553 401
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 401	553 401
Ingående avskrivningar	-380 585	-336 357
Årets avskrivningar	-44 234	-44 228
Utgående ackumulerade avskrivningar	-424 819	-380 585
Utgående redovisat värde	128 582	172 816

Anskaffningspriset har minskats för installationen av laddpunkter för elbil pga att föreningen har fått ett bidrag från Naturvårdsverket, 64 615 kronor under år 2021.

Not 10 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avräkning skatter och avgifter	13 806	73 024
Klientmedelskonto	578 917	885 778
	592 723	958 802

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Brandkontoret	52 040	47 250
Intäkter, räntor och avgifter	14 208	
Telia	13 429	
Hissen EI och Mek verkstad	10 216	
	89 893	47 250

El

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Reservering enligt underhållsplan	400 000	300 000
	400 000	300 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
Stadshypotek AB	0,71	2024-03-30	4 103 550	4 295 550
Stadshypotek AB	3,81	2027-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	4,69	2024-02-02	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2,25	2026-03-30	9 399 438	9 645 142
Stadshypotek AB	3,96	2025-06-30	9 436 452	9 598 748
			28 939 440	29 539 440
Långfristig del av kreditskuld			21 427 890	16 502 988
Kortfristig del av kreditskuld			7 511 550	13 036 452

Om fem år beräknas skulden uppgå till (25 939 440 kr)

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2021 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	32 126 000	32 126 000
	32 126 000	32 126 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupen värmekostnad	54 552	44 806
Förutbetald intäkt	750 913	719 718
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	65 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	20 423	20 423
Upplupna elkostnader	7 853	16 999
Upplupna utgiftsräntor	172 127	96 263
Upplupet arvode förvaltning	51 980	
Upplupet fastighetsskötsel	59 327	117 333
Upplupet snöröjning	84 237	
	1 276 412	1 090 542

2021 års Summering och belopp Övriga upplupna kostnader är justerad i noten jämfört med Årsredovisningen 2021.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Vid årsskiftet höjdes medlemsavgifterna med fem procent.

I januari inleddes Obligatorisk Ventilationskontroll med en inspektion av samtliga lägenheter.

Under våren inleddes arbete med slipning och omlackning av trapporna i trapphusen.

EL

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Vallentuna

Datum framgår av den digitala underskriften.

Erik Carlsson
Styrelseordförande

Erik Idestrom

Gill Iverman

Michelle Andersen

Roger Bäckgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken 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 kontroll 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 en förening 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 eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelbärslunden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

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

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Handwritten signature

This documents contains 18 pages before this page

Dokumentet inneholder 18 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 18 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 18 sider før denne side

Detta dokument innehåller 18 sidor före denna sida

Erik Albert Ideström

9fa4b1d7-1e57-4e25-976a-438009e9a7e6 - 2024-05-20 11:59:49 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 4e4a2f20-ee4a-4417-ad51-51c1a8bdcfb3 - SE

ERIK CARLSSON

48316093-c360-4b9e-a78a-e1a6aa3fa7b6 - 2024-05-20 16:23:57 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2609417a-8fb7-4361-9678-4f440fb559b7 - SE

GILLIAN IVERMAN

a192d85a-ee41-48a1-aa75-1b653ec41c63 - 2024-05-21 20:06:15 UTC +03:00

BankID / Freja eID - c4db90b6-3f6e-4497-bfc8-34c510f7d72a - SE

HANS ROGER WILHELM BÄCKGREN

a03e4358-2440-49b9-855c-d0312dc3f10e - 2024-05-23 12:59:10 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 03085eb0-4f2e-4576-ba4b-2393c944aaba - SE

MICHELLE ANDERSEN

d98f03bd-a9e9-4727-b208-47f0e0f50151 - 2024-05-26 08:59:38 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 2aded1c5-d9c7-4987-8498-b029e8010667 - SE

Karin Elisabeth Hammarberg

a58ee461-6bdf-4064-8f62-2d99e0ed4f047 - 2024-05-27 10:34:43 UTC +03:00

BankID / Freja eID - 36fd5c5b-c549-4e14-a622-cc626e25cd24 - SE

al

authority to sign	asemavaltuus	ställningsfullmakt	autoritet til å signere	myndighed til at underskrive
representative	nimenkirjoitusoikeus	förteckningsrätt	representant	repræsentant
custodian	hukutajedunvalvoja	förvaltare	forsatte/verge	fhedstberovende

den 20 maj 2024

Brf Fågelbärlunden**Proposition punkt 7 – rörande beslut om att hålla stämman utomhus**

Styrelsen ser en fördel i att kunna hålla stämman på föreningens egen mark (utomhus) för att den ska vara mer tillgänglig för medlemmarna. I och med att stämman hålls utomhus finns dock en viss, om en liten, risk att andra än medlemmar kan komma att överhöra stämmans diskussioner. Stämman behöver därför formellt godkänna att den hålls utomhus.

Den avgående styrelsen föreslår stämman:

att medge att föreningsstämman hålls utomhus.

Proposition punkt 10 – rörande fastställande av resultat- och balansräkning

Stämman har att besluta om fastställande av föreningens resultat- och balansräkning samt avsättning till och ianspråktagande av medel från underhållsfond.

Resultat- och balansräkning har tagits fram av föreningens ekonomiske förvaltare och har granskats av styrelsen och revisor och den presenteras i Årsredovisningen. Den inkluderar en avsättning till föreningens Underhållsfond om 400 000 kronor (för täckande av slitage enligt Underhållsplan) (Not 12).

Fondens medel förändras därmed med 400 000 kronor till totalt 286 648 kronor vid slutet av 2023.

Den avgående styrelsen föreslår stämman:

att fastställa resultaträkningen för 2023-01-01 – 2023-12-31 och balansräkning per den 2023-12-31 inklusive den ovan beskrivna förändring av Underhållsfondens kapital enligt den framlagda Årsredovisningen.

Proposition punkt 12 – rörande beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande av förlust

Stämman har att besluta om hur föreningens resultat för 2023 ska förfogas, förslag till disposition presenteras i Årsredovisningen enligt nedan.

Denna disposition gäller alltså justeringar i föreningens kapital efter årets (2023) resultat. Styrelsen föreslår stämman att ianspråka medel ur Underhållsfonden för att täcka kostnader för periodiserat underhåll om 333 281 kronor samt att avsätta 400 000 kronor för periodiserat underhåll. Den totala förändringen av underhållsfonden blir då 66 719 kronor till 353 367 kronor.

den 20 maj 2024

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-3 080 657
Årets resultat	-633 800
Totalt	-3 714 457
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	400 000
Ianspråktagande av underhållsfonden motsvarande 2023 års underhållskostnad	-333 281
Balanseras i ny räkning	3 647 738
Summa	3 714 457

Den avgående styrelsen föreslår stämman:

att disponera resultatet för 2023 enligt förslag i Årsredovisningen.

Proposition punkt 13 – rörande beslut om arvoden

Stämman har att besluta om arvoden för styrelsen för perioden fram tills nästa ordinarie stämma.

För 2023/2024 har storleken på arvodet varit 65 000 kronor.

Med tanke på den inflation som varit de senaste åren, att ingen höjning av arvodet skedde föregående år samt att läget med räntekostnader verkar vara på väg att förbättras anser styrelsen att det är rimligt med en höjning av arvodet för nästa års styrelse.

Den avgående styrelsen föreslår stämman:

att det totala styrelsearvodet för styrelseåret 2024/2025 sätts till 70 000 kronor exklusive sociala avgifter.

Proposition punkt 14 – Ianspråktagande ur Underhållsfond för 2024

Det åligger stämman att besluta om hanteringen av Föreningens Underhållsfond, medlen är tänkta att täcka det löpande underhållsbehovet i Föreningen såsom det specificeras i den av styrelsen antagna Underhållsplanen.

Styrelsen räknar med ett underhållsbehov för 2023 i storleksordningen 350 000 kronor.

Underhållsfonden i sig är bara en teknisk fondering, det pekar inte på hur mycket pengar Föreningen har utan på hur mycket som bör finnas reserverat för Underhåll. För att kunna bokföra kostnaderna på ett bra sätt och som förberedelse för 2024 års bokslut rekommenderas stämman att redan nu göra utrymme för ett ianspråktagande ur fonden för 2024.

Den faktiska summan kommer att justeras i Årsredovisningen för 2024 som kommer att underställas nästa års ordinarie stämma.

Den avgående styrelsen förslår därför stämman:

att ianspråka medel från Underhållsfonden för räkenskapsåret 2024 för att täcka de kostnader för periodiskt underhåll som är budgeterat för 2024 dock som mest 400 000 kronor.

För styrelsen



Erik Carlsson, ordförande



Brf Fågelbärslund



Styrelsens nomineringar inför föreningsstämma

Då ingen valberedning utsågs vid föreningsstämman 2021 har styrelsen agerat valberedning.

Styrelse (punkt 15)

Föreningsstämman har att välja styrelsens ledamöter och suppleanter, stadgarna §9. Minst 3 och högst fem ordinarie ledamöter samt minst en och högst 4 suppleanter ska väljas.

Styrelsen nominerar följande medlemmar till styrelsen:

Ordinarie ledamöter

Erik Carlsson, Fritzbergsvägen 7 (omval)

Gill Iverman, Fritzbergsvägen 7 (omval)

Erik Idestrom, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Michelle Andersen, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Roger Bäckgren, Fritzbergsvägen 3 (omval)

Suppleanter

Joni Andersen, Fritzbergsvägen 5 (omval)

Revisorer (punkt 16)

Föreningsstämman har att välja revisor och revisorssuppleant, stadgarna §15.

Styrelsen har vidtalat föregående års revisor som kandiderar också för kommande år styrelsen nominerar därför följande revisorer:

Ordinarie revisor

Karin Hammarberg

Revisorssuppleant

Hammarberg & Lindqvist Revision AB

Valberedning (punkt 17)

Styrelsen föreslår stämman att styrelsen bereder valen inför nästa års föreningsstämma.

För styrelsen

Erik Carlsson, ordförande

