



Årsredovisning

2022-07-01-2023-06-30



Brf Vårdträdet i Annedal

Org nr 769625-1599

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220

Ordlista

Anläggningstillgångar Tillgångar som är avsedda att stadigvarande användas i föreningen.

Avskrivning När en anskaffningsutgift för en tillgång inte kostnadsförs direkt utan periodiseras, dvs fördelas på så många år som är den beräknade ekonomiska livslängden.

Balansräkning En sammanställning över föreningens tillgångar, skulder och eget kapital.

Förvaltningsberättelse Del i årsredovisningen där styrelsen redovisar verksamheten i text.

Inre reparationsfond Fond avsedd för utgifter för reparationer i en bostadsrättslägenhet.

Insats Den kapitalinsats som bostadsrättens första ägare gjorde.

Kapitaltillskott Då föreningens medlemmar betalar mer insatser. Detta kan göras för att t.ex. betala av på föreningens lån eller reparera huset. Tillskottet kan användas för att minska reavinstskatten.

Kortfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet Föreningens betalningsförmåga på kort sikt.

Långfristiga skulder Skulder som förfaller till betalning efter mer än ett år.

Omsättningstillgångar Tillgångar som är avsedda för omsättning eller förbrukning.

Resultaträkning En sammanställning på föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret.

Soliditet Föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Underhållsfond Fond för framtida reparationer och underhåll som föreningen gör avsättning till årligen. Storleken på avsättningen styrs dels av stadgarna dels av årsstämman. Kallas även yttre reparationsfond. Fonden innehåller dock inga pengar.

Upplupna intäkter Intäkter som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej skickats eller betalning erhållits.

Upplupna kostnader Kostnader som tillhör räkenskapsåret men där faktura ännu ej erhållits eller betalning gjorts.

Upplåtelse Sker då en bostadsrätt skapas första gången vid nyproduktion eller ombyggnad.

Upplåtelseavgift En avgift som föreningen kan ta ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts. Tas ibland ut om föreningen upplåter en bostadsrätt först då föreningen har varit igång en tid.

Upplåtelseavtal Det avtal som skrivs mellan föreningen och bostadsrättens köpare då bostadsrätten köps för första gången.

Årsavgift Avgiften som bostadsrättsägare betalar till föreningen för att täcka föreningens kostnader.

Årsstämma Föreningens högsta beslutande organ.

Styrelsen för Brf Vårdträdet i Annedal, med säte i Stockholm, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 – 2023-06-30. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadslägenheter och lokaler med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket den 28 augusti 2012.

Föreningens tomtträtt

Föreningen förvärvade tomtträtten till fastigheten Stockholm Tappen 4 i Stockholms kommun den 31 januari 2013 och har därefter uppfört två flerbostadshus.

Föreningens fastighet består av 2 flerbostadshus i 4-6 våningar med totalt 44 bostadsrätter. Den totala boytan är 3 556 kvm. Föreningen disponerar 31 parkeringsplatser, varav alla är belägna i garage.

Lägenhetsfördelning:

14 st	2 rum och kök
8 st	3 rum och kök
21 st	4 rum och kök
1 st	6 rum och kök

Fastighetsförsäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Ingen kommunal fastighetsavgift utgår de först femton åren efter värdeåret. Fastighetsskatt för lokaler är för närvarande 1 % av taxeringsvärde för lokaler, gäller garaget.

Fastighetens taxeringsuppgifter

Nytt taxeringsvärde är 134 661 000 kr, varav byggnadsvärdet är 94 661 000 kr och markvärde 40 000 000 kr.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal om ekonomisk förvaltning med Fastum.

Ekonomisk plan

Styrelsen har upprättat ekonomisk plan för föreningens verksamhet som registrerats av Bolagsverket den 3 april 2013.

Antalet anställda

Under året har föreningen inte haft någon anställd.

Årsavgifter

Årsavgifter tas ut från föreningens medlemmar för att täcka föreningens löpande utgifter för drift och underhåll av föreningens fastighet, räntebetalningar och amorteringar av föreningens fastighetslån samt fondering av medel för framtida underhåll enligt av styrelsen framtagna underhållsplan. Årsavgiften uppgår till 724 kr/kvm boyta per år.

Avsättning till yttre fond

Avsättning till fond för yttre underhåll skall enligt stadgarna göras med 0,1% av fastighetens taxeringsvärde om inte föreningen i sin resultaträkning gör avskrivning på föreningens fastighet. Då föreningens avskrivning på fastigheten är högre än avsättningen till fond för yttre underhåll görs ingen avsättning till fonden.

Föreningens fastighetslån

Kreditinstitut, ränte och amorteringsvillkor framgår av not 11.

Styrelse

Styrelsen har efter ordinarie föreningsstämma den 5 december 2022 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Sofie Tranblom	Ordförande
	Patrik Frykholm	Avgick juni 2023
	Modou George	Tillträdde juni 2023
	Alexandra Wadström	Avgick juni 2023
	Jesper Wallin	

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

Styrelsen har under året haft 10 (9) protokollförda sammanträden.

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Revisorer

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Valberedning

Linda Ekwing

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under hösten 2022 installerades nya ackumulatortankar för varmvatten i källaren.

Föreningen genomförde en vårstädning då vi rensade rabatter, ställde fram sopborstar och plockade undan snöskovlar och sandhinkar. Bra uppslutning som avslutades med korvgrillning.

Stamspolning genomfördes i samtliga lägenheter under våren.

En höjning av årsavgifterna med 10% kommer att införas från den 1 januari 2024.

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2014 och inga planerade underhåll föreligger.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 30 juni 2023 72 st medlemmar.

Under året har 10 medlemmar tillträtt samt 9 medlemmar utträtt ur föreningen vid 6 st överlåtelser.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2022/23	2021/22	2020/21	2019/20
Nettoomsättning	3 166	2 888	2 890	2 868
Resultat efter finansiella poster	-289	-961	-427	-213
Resultat exkl avskrivningar	646	-74	422	622
Soliditet (%)	76,7	76,7	76,7	76,7
Fastighetslån/kvm (kr)	10 582	10 474	10 541	10 642
Årsavgift/kvm (kr)	724	693	696	696

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Resultat exkl avskrivningar

Årets resultat med justeringar av kostnader för avskrivning av föreningens fastighet.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med boarea av föreningens fastighet.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 880 000	366 250	-2 215 148	-960 647	126 070 455
Disposition av föregående års resultat:			-960 647	960 647	0
Årets resultat				-288 589	-288 589
Belopp vid årets utgång	128 880 000	366 250	-3 175 795	-288 589	125 781 866

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-3 175 795
årets förlust	-288 589
	-3 464 384

behandlas så att	
i ny räkning överföres	-3 464 384
	-3 464 384

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

	Not 1	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 165 719	2 887 912
Övriga rörelseintäkter	3	769 632	3 509
Summa rörelseintäkter		3 935 351	2 891 421
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 330 963	-2 090 252
Övriga externa kostnader	5	-235 684	-333 987
Personalkostnader	6	-63 476	-72 281
Avskrivningar		-934 491	-886 247
Summa rörelsekostnader		-3 564 614	-3 382 767
Rörelseresultat		370 737	-491 346
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-659 326	-469 301
Summa finansiella poster		-659 326	-469 301
Resultat efter finansiella poster		-288 589	-960 647
Årets resultat		-288 589	-960 647

Balansräkning

Not
1

2023-06-30

2022-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	7	160 322 081	160 604 339
Inventarier, verktyg och installationer	8	405 661	474 879
Summa materiella anläggningstillgångar		160 727 742	161 079 218

Summa anläggningstillgångar

160 727 742

161 079 218

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	9	2 594 901	2 884 543
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	274 585	255 365
Summa kortfristiga fordringar		2 869 486	3 139 908

Kassa och bank

Kassa och bank		405 651	162 218
Summa kassa och bank		405 651	162 218
Summa omsättningstillgångar		3 275 137	3 302 126

SUMMA TILLGÅNGAR

164 002 879

164 381 344

Balansräkning

Not
1

2023-06-30

2022-06-30

EGET KAPITAL OCH SKULDER

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

129 246 250

129 246 250

Summa bundet eget kapital

129 246 250

129 246 250

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

-3 175 795

-2 215 148

Årets resultat

-288 589

-960 647

Summa fritt eget kapital

-3 464 384

-3 175 795

Summa eget kapital

125 781 866

126 070 455

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

11

37 629 338

37 244 338

Summa långfristiga skulder

37 629 338

37 244 338

Kortfristiga skulder

Depositionsavgifter

11 400

9 400

Leverantörsskulder

85 996

120 573

Skatteskulder

53 220

47 520

Övriga skulder

-867

-4 040

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

12

441 926

893 098

Summa kortfristiga skulder

591 675

1 066 551

SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER

164 002 879

164 381 344

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) /K2/ om årsredovisning i mindre företag.

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader	200 år
Inventarier stålblomlådor	20 år
Inventarier plåtbeklädnad	5 år
Inventarier droppbleck	5 år
Installation laddstolpar	10 år
Bergvärme	20 år

Not 2 Nettoomsättning

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Årsavgifter	2 574 092	2 465 430
Garage	414 466	296 106
El	177 160	126 376
	3 165 718	2 887 912

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Försäkringsersättningar	109 145	0
Elstöd	160 006	0
Avgifter för andrahandsuthyrning	0	2 234
Övriga rörelseintäkter	500 481	1 275
	769 632	3 509

Not 4 Driftkostnader, reparationer och underhåll

	2022-07-01 -2023-06-30	2021-07-01 -2022-06-30
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	49 418	46 224
Trädgårdsskötsel	15 225	2 575
Städkostnader	43 441	46 328
Serviceavtal	109 150	7 406
Hissar, besiktning, service- och jouravtal	18 734	24 294
Besiktningsskostnader	2 600	46 230
Inköp av parkeringstjänster	10 560	43 946
Gemensamhetsanläggning	50 716	38 037
Fastighetsel	864 257	771 006
Vatten och avlopp	89 411	75 045
Avfallshantering	30 818	27 844
Försäkringskostnader	37 314	33 747
Tomträttsaavgäld	420 225	444 000
Bredband	129 008	121 704
Systematiskt brandskyddsarbete	13 398	12 802
Förbrukningsmaterial	6 858	10 325
Övriga kostnader	1 210	2 409
	1 892 343	1 753 922
Reparationer		
Tvättstuga	0	2 630
Vattenskada	2 471	32 911
Dörrar, nycklar och lås	14 308	23 212
Reparation av installationer	2 038	2 021
Vatten och avlopp	76 004	25 292
Värme	9 240	55 935
Rep kabel-tv/bredband/porttele	0	5 313
Hissar	0	4 294
Portar	0	48 296
Klottersanering	2 203	2 203
Rep av garage och p-platser	49 144	8 557
Reparation övrigt	169 824	5 380
	325 232	216 044
Underhåll		
Värme	17 201	62 239
Vatten och avlopp	57 904	0
Kabel-tv/bredband/porttele	9 408	2 472
Installationer	28 875	0
OVK-besiktning	0	34 611
Underhåll övrigt	0	20 963
	113 388	120 285

Not 5 Övriga externa kostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Fastighetsskatt	26 610	26 610
Revisionsarvode	34 579	31 469
Ekonomisk förvaltning	74 940	64 439
Bankkostnader	2 186	3 086
Juridisk konsultation	0	158 213
Underhållsplan	37 441	0
Medlems-/föreningsavgifter	5 715	5 645
Upprättande av energideklaration	0	13 625
Telefoni	10 305	4 745
Övriga poster	43 909	26 155
	235 685	333 987

Not 6 Personalkostnader

	2022-07-01	2021-07-01
	-2023-06-30	-2022-06-30
Styrelsearvode	48 300	55 000
Sociala avgifter	15 176	17 281
	63 476	72 281

Utbetalt arvode för 2022/2023 är 40 000 kr, resterande 15 000 kr avser bokat upplupet arvode

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	167 224 338	167 224 338
Installation av bergvärmeanläggning	583 015	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 807 353	167 224 338
Ingående avskrivningar	-6 619 999	-5 783 877
Årets avskrivningar	-865 273	-836 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 485 272	-6 619 999
Utgående redovisat värde	160 322 081	160 604 339
Taxeringsvärden byggnader	94 661 000	94 661 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	40 000 000
	134 661 000	134 661 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
Ingående anskaffningsvärden	570 233	270 883
Inköp plåtbeklädnad till räcke		0
Inköp droppbleck		41 250
Inköp laddstolpar		258 100
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 233	570 233
Ingående avskrivningar	-95 354	-45 229
Årets avskrivningar	-69 218	-50 125
Utgående ackumulerade avskrivningar	-164 572	-95 354
Utgående redovisat värde	405 661	474 879

Not 9 Övriga fordringar

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	258 840	15 453
Klientkonto förvaltare	2 336 061	2 787 000
Momsfodran	0	82 090
	2 594 901	2 884 543

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Tomträttsavgäld	103 075	111 000
Fastighetsförsäkring	40 550	37 314
Bredband	33 911	30 593
Mätdata	11 092	10 556
Serviceavtal hiss	8 999	8 071
Ekonomisk förvaltning	14 049	15 031
Medlemsavgift	2 880	2 835
Fastighetsjour	0	1 755
Serviceavtal	13 890	2 802
Samfällighetsavgift	12 679	12 679
Fastighetsskötsel	12 993	11 716
Systematiskt brandskyddsarbete	11 925	11 013
Underhåll värme	8 542	0
	274 585	255 365

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2022-06-30
SEB - 3796 9907	0,88	2023-12-28	11 474 779	11 714 779
SEB - 3796 9869	4,26	2023-12-28	12 714 779	12 714 779
SEB - 3796 9745	4,36	2023-05-28	12 814 780	12 814 780
SEB 47307759	4,40	2023-11-28	625 000	0
			37 629 338	37 244 338

Föreningen har skulder till kreditinstitut med förfallotidpunkt inom ett år, vilka är att betrakta som kortfristiga skulder. I årsredovisningen har föreningen valt att klassificera dem som långfristiga eftersom finansieringen av föreningens fastighet är av långfristig karaktär.

Årlig amortering: 240 000 kr

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Reservering för färdigställande	0	500 000
Räntekostnader	9 136	2 595
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	63 476	52 568
Revision	35 000	35 000
Fastighetsel	37 731	53 492
Avfallskostnader	0	2 609
Vatten- och avlopp	16 255	13 001
Fastighetsskötsel extra	0	1 030
Städning	0	3 866
Reparationer	9 188	33 267
Juridisk konsultation	0	6 750
Självrisk	0	2 159
Momsredovisning	627	31 736
Förutbetalda avgifter och hyror	270 513	155 025
	441 926	893 098

Not 13 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	38 444 338	38 444 338
	38 444 338	38 444 338

Stockholm 2023

Sofie Tranblom
Ordförande

Modou George

Jesper Wallin

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor

Kvittens - elektronisk signatur

fastum

Filnamn: Årsredovisning_2022_Brf_Vårdträdet_i_Annedal.pdf

Kvittensen skapad: 2023-11-22 20:39:21

Dokumentet är undertecknat av:

 Jesper Wallin (19820921XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-22 15:03:18
 Modou Prince George (19880730XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-21 14:02:17
 Ole Deurell (19541121XXXX) Revisor	2023-11-22 20:39:21
 Sofie Anna Olivia Tranblom (19950517XXXX) Styrelsemedlem	2023-11-21 06:29:01



 VERIFIERA DOKUMENT

Verifieringskod för undertecknad handling (SHA512):
Årsredovisning_2022_Brf_Vårdträdet_i_Annedal.pdf (288061 byte)

488D28A565E48C8926E29FEC2C043B386E8DF390A05949991E90F3885FC8A2C697DC5252FBB70EC8BEEE
029AABB3718B9783015DBD1B195BF3931ADE897AAE1D

<https://esign.summera.support/verify>

Tjänsten för e-signatur levereras av Summera Support® Ärendehantering - www.summera.support

 summera support