

BRF Körsbärsträdet i Farsta



Årsredovisning 2023

Årsredovisning för

Brf Körsbärsträdet i Farsta

769621-5719

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

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Noter	10-11
Noter till resultaträkningen	11-14
Noter till balansräkning	15-16
Övriga noter	16
Underskrifter	17

Styrelsen för Brf Körsbärsträdet i Farsta (769621-5719) får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01-2023-12-31.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2010-01-17 och nuvarande stadgar registrerades 2020-07-29. Föreningen har sitt säte i Stockholms kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen.

Föreningen äger fastigheten Korsö 2 i Stockholms kommun, omfattande adressen Storforsplan 3. Korsö 2 byggdes år 1960.

Marken är upplåten med tomträtt. Tomträttsavtalet löper tills 2029-07-01.

I nedanstående tabell specificeras innehavet:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
70	Lägenheter, bostadsrätt	5 259
3	Lägenheter, hyresrätt	176
1	Lokaler, hyresrätt	73
49	Antal p-platser	

2 MC-Parkeringar och 0 används som gästparkering.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar inte bostadsrättstillägg.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2023-06-12. På stämman deltog 14 medlemmar.

Styrelsen har utgjorts av:

Namn	Roll
Fredrik Paulis Nordén	Ordförande
Yaser Abedmer Amer	Kassör
Baki Fejzulahu	Sekreterare
Johan Martinsson	Ledamot
Björn Hjelm	Ledamot
Jacqueline Florentina Tapia	Suppleant
Yvon Arnstad	Suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Fredrik Paulis Nordén, Baki Fejzulahu, Johan Martinsson, Jacqueline Florentina Tapia och Yvon Arnstad.

Övrig information om kontaktpersoner och hur föreningens firma tecknas

Föreningens firma tecknas...

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Revisorer har varit Jörgen Götehed och Joakim Häll.

Valberedningen har utgjorts av Fredrik Björklund, Gabriel Werner och Anna Glaad.

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2023-2024	Renovering och förbättring av föreningens entré samt yttermiljö
2022-2023	Införande av gemensam fiber
2022-2023	Införande av gemensam el
2022	Utbyte av 2st tvättmaskiner
2020-2021	Radonmätning
2019-2020	OVK har utförts
2017	Fönsterrenovering
2016	Installering fiberoptik
2015	Målning Entré, våningsplan och trapphus
2015	Renovering tak
2015	Nytt digitalt låssystem i allmänna utrymmen samt porttelefon
2012-2013	Utbyte av El samt rör stammar, även OVK har utförts
2012	Installation av nya hissar

Årsavgifter

Under nästa år planerar föreningen ingen ytterligare avgiftsförändring.

Medlemsinformation

Vid årets början var antalet medlemmar 95 st. Under året har 12 tillkommit samt 6 avgått. Vid årets slut var därmed antalet medlemmar 101 st.

Avtal

Föreningens avtal under året:

Avtalstyp	Leverantör
Lokalvård	Städ huset
Ekonomisk förvaltning	Fastighetsägarna Service Stockholm AB
Teknisk Förvaltning	Larssons Inredningskonsult & Byggservice
Hisskötsel	Cityhiss AB

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Renovering av föreningens yttre miljö.

Föreningen har sålt 2st hyresrätter som ombildats till bostadsrätter

Styrelsens kommentar till årets förlust

Årets förlust beror på stora underhållskostnader som är av engångskaraktär, samt ökade avgifter för fjärrvärme och höjda räntor på föreningens lån även ökade kostnader för snöröjning då det har vart mer snö en normalt denna vinter samt att avgiften för fiber betalas av föreningen.

Framtida ekonomiska åtagande ska finansieras med likvida medel då föreningen har 18 mkr på bank och placeringskonton samt att styrelsen räknar med att sälja kvarvarande hyresrätter när dessa friställs.

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning (tkr)	4 344	4 168	4228	4231
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 420	-464	-458	-241
Soliditet (%)	76	75	70	69

Nyckeltal

Årsavgifter kr/kvm	680
Skuldsättning kr/kvm totalyta	4 345
Skuldsättning kr/kvm brf yta	4 780
Räntekänslighet %	7%
Energikostnad kr/kvm	200
Sparande per kvm	150
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	78%

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems -insatser</i>	<i>Upp- låtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>	<i>Summa</i>
Belopp vid årets ingång	64 096 250	18 555 813	276 431	-9 492 576	-464 201	72 971 716
Förändring av fond för yttre underhåll			107 354	-107 354		
Balanseras i ny räkning				-464 202	464 201	
Upplåtelse av lgh	3 364 644	4 585 356				7 950 000
Årets resultat					-1 420 194	-1 420 193
	67 460 894	23 141 169	383 785	-10 064 132	-1 420 194	79 501 523

Resultatdisposition

Belopp i kr

Förslag till resultatdisposition

Balanserat resultat	-10 064 132
Årets resultat	-1 420 193
Totalt	-11 484 325
Avsättning till yttre fond	326 565
Uttag ur yttre fond	-710 350
Balanseras i ny räkning	-11 100 540
Summa	-11 484 325

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 343 713	4 168 247
Övriga rörelseintäkter	3	31 627	152 172
Summa rörelseintäkter		4 375 340	4 320 419
Rörelsekostnader			
Drift- och fastighetskostnader	4	-3 897 941	-3 136 605
Övriga externa kostnader	5	-110 821	-114 039
Personalkostnader och arvoden	6	-182 892	-144 305
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 222 296	-1 222 296
Summa rörelsekostnader		-5 413 950	-4 617 245
Rörelseresultat		-1 038 610	-296 826
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		173 251	3 683
Räntekostnader och liknande resultatposter		-554 835	-171 059
Summa finansiella poster		-381 584	-167 376
Resultat efter finansiella poster		-1 420 194	-464 202
Resultat före skatt		-1 420 194	-464 202
Årets resultat		-1 420 194	-464 201

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	7	86 181 276	87 403 572
Inventarier, maskiner och installationer	8	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		86 181 276	87 403 572
Summa anläggningstillgångar		86 181 276	87 403 572
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		11	10 790
Övriga fordringar		12 651 159	4 200 852
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		230 796	141 299
Summa kortfristiga fordringar		12 881 966	4 352 941
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar		6 102 263	6 000 694
Summa kortfristiga placeringar		6 102 263	6 000 694
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank	9	1 993	1 988
Summa kassa och bank		1 993	1 988
Summa omsättningstillgångar		18 986 222	10 355 623
SUMMA TILLGÅNGAR		105 167 498	97 759 195

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		90 602 063	82 652 063
Fond för yttre underhåll		383 785	276 431
Summa bundet eget kapital		90 985 848	82 928 494
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 064 132	-9 492 576
Årets resultat		-1 420 194	-464 201
Summa fritt eget kapital		-11 484 326	-9 956 777
Summa eget kapital		79 501 522	72 971 717
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	-	12 334 925
Summa långfristiga skulder		-	12 334 925
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfr skuld		23 929 850	11 594 925
Leverantörsskulder		466 114	155 341
Skatteskulder		6 870	6 319
Övriga skulder		3 570	2 400
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		1 259 572	693 568
Summa kortfristiga skulder		25 665 976	12 452 553
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		105 167 498	97 759 195

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10
Bokföringsnämndens allmänna råd om årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1
Bokföringsnämndens allmänna råd om kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars
årsredovisning.

Om inte annat framgår är värderingsprinciperna oförändrade i jämförelse med föregående år.

Definition av nyckeltal:

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter

Soliditet

Totalt eget kapital / Totala tillgångar

Årsavgift per kvm BR-yta

Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Skuldsättning

Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Totala räntebärande skulder per kvm total bostadsrättsyta

Sparande

Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm
total

yta (boyta + lokalyta)

Räntekänslighet

1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala
årsavgifterna

Energikostnad

Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter/totala intäkter

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på
räkensårsåret redovisas som intäkt.

Skatt

Bostadsrättsföreningars ränteintäkter som är hänförliga till fastigheten är skattefria. Om det

förekommer verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning sker beskattning med 20,6 procent.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar. Avskrivningar sker systematiskt under den bedömda nyttjandetiden. Följande avskrivningar uttryckt i procent tillämpas (föregående år inom parantes)

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>	<i>(% föreg år)</i>
Byggnad	1	1
Hissentrepnad	2,5	2,5
Entredörr	2,5	2,5
Belysningsstolpar	5,0	5,0
Stambyte	2,0	2,0

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges. Fordringar har, efter individuell bedömning, tagits upp till de belopp varmed de beräknas inflyta. Likvida placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Fond för yttre underhåll

Avsättning till och uttag ur fonden görs i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Noter till resultaträkningen

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter	3 398 058	3 358 993
Hyror	927 087	790 010
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	14 257	15 861
Övriga hyresintäkter	4 311	3 383
	<u>4 343 713</u>	<u>4 168 247</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Erhållna bidrag	29 381	-
Övrigt	2 246	152 172
Summa	<u>31 627</u>	<u>152 172</u>

Not 4 Drift- och fastighetskostnader

	2023	2022
Drift		
Fastighetsskötsel	91 511	64 220
Städning	78 225	71 173
Tillsyn, besiktning, kontroller	18 611	23 056
Trädgårdsskötsel	126 337	113 566
Snöröjning	165 909	92 338
Reparationer	125 591	548 861
El	141 234	202 298
Uppvärmning	819 254	734 708
Vatten	147 220	144 542
Sophämtning	87 287	87 940
Försäkringspremie	77 619	97 192
Tomträttsavgäld	371 300	357 100
Fastighetsavgift bostäder	115 997	110 887
Fastighetsskatt lokaler	8 550	8 550
Övriga fastighetskostnader	24 764	29 873
Kabel-tv/Bredband/IT	226 773	31 045
Förvaltningsarvode ekonomi	147 927	140 367
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	39 111	812
Panter och överlåtelser	21 656	25 363
Juridiska åtgärder	9 805	14 375
Övriga externa tjänster	32 978	19 128
	2 877 659	2 917 394
Underhåll		
Bostäder	116 741	-
Gemensamma utrymmen	12 000	-
Tvättstuga	146 311	21 765
Ventilation	76 583	-
El	29 869	179 477
Hissar	12 965	-
Fasader	11 754	-
Balkonger	12 070	-
Mark	27 495	-
Övrigt	574 495	17 969
	1 020 283	219 211
Totalsumma drift- och fastighetskostnader	3 897 942	3 136 605

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Porto / Telefon	4 056	8 774
Annonser/Reklam	4 320	2 890
Lokalhyra	4 400	-
Konsultarvode	81 045	80 500
Revisionarvode	17 000	21 875
Summa	110 821	114 039

Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2023	2022
Styrelsearvode	139 100	109 500
Sociala kostnader	43 792	34 805
	182 892	144 305

Föreningen har ingen anställd personal

Noter till balansräkningen

Not 7 Byggnader och mark

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
Vid årets början		
-Byggnad	78 475 280	78 475 280
-Ombyggnad	21 368 674	21 368 674
	99 843 954	99 843 954
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-12 440 382	-11 218 086
-Årets avskrivning enligt plan	-1 222 296	-1 222 296
	-13 662 678	-12 440 382
Redovisat värde vid årets slut	86 181 276	87 403 572
Taxeringsvärde		
Byggnader	64 679 000	64 679 000
Mark	44 176 000	44 176 000
	108 855 000	108 855 000
Bostäder	108 000 000	108 000 000
Lokaler	855 000	855 000
	108 855 000	108 855 000

Not 8 Inventarier, Maskiner och installationer

	2023	2022
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	41 600	41 600
	41 600	41 600
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-41 600	-41 600
	-41 600	-41 600
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Kassa och bank

	2023	2022
Kassa	1 700	1 700
Sparkonto	293	288
Summa	1 993	1 988

Not 10 Skulder till kreditinstitut, långfristiga

<i>Lånegivare</i>	<i>Konvertering/ Slutbetalning</i>	<i>Ränta</i>	<i>Skuldbelopp 2023-12-31</i>	<i>Amortering/ Upplåning</i>	<i>Skuldbelopp 2022-12-31</i>
SEB	2024-04-28	4,32%	11 594 925	-	11 594 925
SEB	2024-03-28	0,47%	12 334 925	-	12 334 925
			23 929 850		23 929 850
Kortfristig del			-23 929 850		-11 594 925
Långfristig del			-		12 334 925

Övriga noter

Not 11 Ställda säkerheter

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	42 284 775	42 284 775
Summa ställda säkerheter	42 284 775	42 284 775

Underskrifter

Stockholm 2024 - -

Fredrik Nordén

Yaser Abedmer

Johan Martinsson

Björn Hjelm

Baki Fejzulahu

Min revisionsberättelse har lämnats 2024 - -

Joakim Häll
BoRevision



Så tolkar du årsredovisningen

En bostadsrättsförening ska varje år upprätta en årsredovisning. Årsredovisningen består i regel av en förvaltningsberättelse, följd av resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

Att förstå alla begrepp som används i en årsredovisning är ingen lätt uppgift. Därför förklarar vi här årsredovisningens olika delar och viktiga begrepp som förekommer i varje del.

Förvaltningsberättelse

I förvaltningsberättelsen informerar styrelsen om de händelser som har varit av betydelse under det gångna räkenskapsåret. Det kan handla om allt från utförda och planerade underhållsarbeten till medlemsförändringar. Styrelsen lämnar även förslag till *resultatdisposition*, dvs. hur årets vinst eller förlust ska hanteras.

Utöver detta redovisas föreningens *nyckeltal* i förvaltningsberättelsen. Nyckeltal gör det möjligt att följa och analysera föreningens utveckling över tid. Sedvanliga nyckeltal är nettoomsättning, resultat efter finansiella poster och soliditet.

- *Nettoomsättning* visar föreningens huvudsakliga verksamhetsintäkter.
- *Resultat efter finansiella poster* visar resulta-

tet efter ränteintäkter och räntekostnader.

- *Soliditet* visar hur stor andel av föreningens tillgångar som finansieras med eget kapital. Resten finansieras med lån.

Resultaträkning

Resultaträkningen visar föreningens intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om intäkterna har varit större än kostnaderna uppstår ett överskott. Har kostnaderna varit större än intäkterna uppstår istället ett underskott.

- *Intäkter* i en bostadsrättsförening består till största delen av medlemmarnas årsavgifter och eventuella hyresintäkter för bostäder, lokaler, garage och parkeringar.
- *Kostnader* i en bostadsrättsförening består till största delen av reparationer, underhåll och driftskostnader, såsom el, vatten och fastighetsskötsel.
- *Avskrivningar* är kostnader som motsvarar värdeminskning på t.ex. föreningens fastigheter och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.
- *Ränteintäkter* visar årets intäkter på likvida medel.
- *Räntekostnader* visar årets kostnader för föreningens lån.



Balansräkning

Balansräkningen visar föreningens tillgångar och skulder på bokslutsdagen.

Tillgångar delas upp i anläggnings- och omsättningstillgångar.

- *Anläggningstillgångar* är avsedda för långvarigt bruk. Den enskilt största tillgången är föreningens fastighet. Det bokförda värdet är anskaffningskostnaden, inte marknadsvärdet.
- *Omsättningstillgångar* är alla tillgångar som kan omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit räknas t.ex. föreningens kassa, banktillgångar och upplupna intäkter, dvs. intäkter som hör till räkenskapsåret men som inte har inkommit per bokslutsdagen.

Eget kapital fördelas i bundet och fritt eget kapital.

- *Bundet eget kapital* är de insatser och upplåtelseavgifter som har inbetalats samt fastighetens underhållsfond.
- *Fritt eget kapital* är föreningens balanserade resultat, dvs. tidigare års vinster och förluster.

Skulder delas upp i lång- och kortfristiga skulder.

- *Långfristiga skulder* är lån med löptider som överstiger ett år, t.ex. föreningens fastighetslån.
- *Kortfristiga skulder* är t.ex. kommande års amorteringar, eventuella skatteskulder och upplupna kostnader, dvs. kostnader som hör till räkenskapsåret men som ännu inte har fakturerats eller betalats.

Noter – tilläggsupplysningar

Noterna förklarar och utvecklar posterna i resultat- och balansräkningen och ger därmed en bättre bild av föreningens ekonomiska ställning.

Panter och eventalförpliktelser

- *Ställda panter* avser de pantbrev som har lämnats som säkerhet för föreningens lån. I takt med att lån amorteras kan pantbrev återlämnas eller nybelånas.
- *Eventalförpliktelser* kan t.ex. vara borgensförbindelser som föreningen har åtagit sig.

Revisionsberättelse

Föreningens bokslut och ekonomiska handlingar granskas av en revisor som skriver den revisionsberättelse som biläggs årsredovisningen.