

BRF Fredriksberg Vendelsö

Org.nr: 716420-5077

Årsredovisning 2022 / 2023

Räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Noter	11

Styrelsen för bostadsrättsföreningen Fredriksberg Vendelsö, organisationsnummer 716420-5077, avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningens säte är i Haninge Kommun.

Bostadsrättsföreningen registrerades år 1989

Ekonomisk plan registrerades år 1989

Föreningens stadgar registrerades år 2023

Beskattning

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Styrelse

Ordförande	Karin Elisabet Kantén
Ledamot	Elena Anatolyevna Borgelin
Ledamot	Regina Margareta Schmidt
Suppleant	Lilium Olivera Bring
Suppleant	Rolf Olof Gunnar Fallmark

Torgny Floser vald på föreningstämman 2022 avgick självmant 2023-10-05 ur styrelsen.

Emmelie Landgren Avgick 202311 pga flytt, avregistrerad förrän 2024-01.

Styrelsemöten

202207-202212 8 st möten i lokalen

202301-202306 8 st möten i lokalen

Revisor

Extern	Per Engzell
	Engzells Revisionsbyrå AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Mårten Ter Borch och Gunnel Färdig.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-12-14 .

Extra stämma hölls 2023-01-25 .

Vid extrastämman beslutades om Extrastämma nr 1 - nya stadgarna, Extrastämma nr 2 - föreningens nya namn

.

Förvaltning

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	allabrf.se
Teknisk förvaltning	Sveriges Fastighetsförvaltning
Besiktning och underhållsplanering	Sustend

Information om fastigheten

Fastighetsbeteckning: Söderby 1:824

Försäkring

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad hos Protecton

Trafikförsäkring Folksam för åkgräsklippare med dragkrok och förare

Föreningen disponerar tomten genom:

Äganderätt

Byggnadsår och ytor

Nybyggnadsår: 1989

Totalyta (m²): **18 588**

Bostadslägenheter upplåtna med bostadsrätt

	Antal	Total yta m ²
1 rok	33	1 402.5
1,5 rok	11	561
2 rok	33	1 815
4 rok	11	990
Summa	88	4 768.5

Garage och P-platser

Antal platser

125

Genomförda större underhålls- och investeringsåtgärder över åren

2022 Teknisk förvaltare Riksbyggen 2023 Underhållsplan via Sustend, Besiktning- och underhållsplanering. En underhållsplan hålls aktiv och kan ändras och anpassas allt eftersom.

Nedanstående åtgärder har genomförts eller planeras:

Åtgärd	År
Rengöring utsidan av balkongerna samt miljöbehandling	2019
Nya hängrännor, stuprör, byte rötskadat virke över och under hängrännan	2019
Stamspolning samtliga stammar ute och inne i husen samt dagvattenbrunnarna på gården	2019
Parkeringsplatserna breddades och alla markeringar målades om	2020-2021
All röd plåt rengjordes och målades på tak och fasad	2020-2021
Alla vita plåtdörrar byttes ut – även soprummen	2020-2021
Lekplatsen dömdes ut efter besiktning, omgjord till grillplats	2020-2021
Trädfällning, gallring och beskärning på gården och intill husen	2020-2021
Cykelförråden, carportarna och soprummens fasader renoverades o målades om.	2021-2022
Ny eller kompletterande plåt på carportarna samt hängrännor o stuprör	2021-2022
Nya tvättmaskiner förberedda för digitaliserat bokningssystem	2022
Ny styrenhet i UHC ang fjärrvärmern	2023
Ny avgasare Ventilation och injustering	2023
Planeras Ballofixer saknas eller sitter fast	2023
Takrenovering	Flerårsplanering
Rengöring balkongsidor	2023-2024
Trädfällning, gallring och beskärning i området	2023-2024
Målning fönsterbleck	2023-2024
Fönsterbyte	Flerårsplanering
Besiktning av portarna ev åtgärd	2025 och framåt

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utredningen av värmekvalitén avslutades. Vissa element får inte värme då dem behöver luftas efter att värmesystemet stängdes av under sommaren.

Ny ekonomisk förvaltare från och med januari 2023

Byte av teknisk förvaltare från och med januari 2023

Byte av stadgar from 1 januari 2023 då avtalet med Riksbyggen upphörde 31 december 2022.

Byte av föreningsnamnet då det innehöll namnet Riksbyggen som nu togs bort.

Vattenskada i en bostad.

Tidskrävande arbete med nya rutiner med båda förvaltarna parallellt med pågående händelser.

Ett ärende handläggs där advokat och påföljder pågår då årsavgifterna inte betalas in.

En bostad är klassad med vanvård där åtgärder och handläggning pågår.

Utredning av värmesystemet

Pga ojämn kvalitet på varmvattnet i hela föreningen fick den tekniska förvaltaren i uppdrag att utreda orsaken. Det resulterade bl a i att de upptäckte ett trasigt expansionskärl i underhållscentralen med fler felaktigheter som åtgärdades under våren och sommaren. Utredningen inkluderade även de ballofixer som finns i varje bostad. Några läckte och några gick inte att vrida på. Dessa måste därför bytas ut på föreningens gemensamma kostnader.

I samband med det kontrollerades även kran blandarna där flertalet läcker och måste åtgärdas, och några hade trasiga blandare/utslitna backventiler som ger ojämn värme på övriga kranar i bostaden och kan även påverka grannens kvalitet.

Ny styrenhet för fjärrvärme.

Utemiljö

Buskar och övrig växtlighet får inte växa intill eller på fasaden pga ansamling av fukt från växterna som till slut skadar fasaden och cementen mellan tegelstenarna luckras upp och fukt tar sig in i fastigheten. Hål som borrats in i fasaden skall tätas igen. Föreningens tekniska förvaltare kommer att få uppdraget att kartlägga dessa samt åtgärda dem under 2024. I samband med detta kommer de också att få kartlägga och åtgärda de områden runt husen där boenden ändrat förutsättningar för att regnvatten förs bort från husväggen och istället nu riskerar att ta sig in under grunden.

Avgifter

En höjning av årsavgiften kommer att ske, %-talet meddelas på årsstämman pga höjda låneräntor och leverantörskostnader som sophämtning, fjärrvärme, el, vattenförbrukning m fl.

Parkeringsplatser

Förlust av intäkter till föreningen då p-platser är vakanta, avser 16 p-platser och 2 i carport, samt felaktiga avgifter fram till 30 juni.

En carportsplats är uthyrd till boende i grannföreningen.

Kontrakt för parkeringsplatser - nya eller uppsägningar - handläggs från september av Allabrf.

Medlemsinformation

Avflyttningskontroll:

Inför en försäljning ska en avflyttningskontroll göras. Detta beställs av teknisk förvaltning.

Altaner: Ett nyttjanderättsavtal finns hos de bostäder på nedre botten med gammalt löfte att bygga en altan på föreningens mark. Altanen ägs inte av innehavaren av borätten. Därför är det viktigt att ett nyttjanderättsavtal överläts vid försäljning och delges styrelsen med kopia på detta - för att få nyttja marken/altanen. I avtalet framgår villkor och skyldigheter som gäller för att få nyttja altanen. Nytt för i år är att nyttjanderättsavtalet kommer att läggas in i mäklarbilden då altanen inte ingår i köpet.

Ökad tillgänglighet och information: Styrelsen har under hösten påbörjat arbetet med en ökad tillgänglighet till styrelsen samt hur ett utökat informationsflöde till medlemmarna ska ske framöver samt ökat möjligheterna för alla medlemmar att ta kontakt med styrelsen med önskemål eller annan viktig information. Detta underlättar även styrelsearbetet, som kommer att arbeta via Teams vilket erbjuder dessa möjligheter. Istället för att lagra privata emailadresser till medlemmar planeras att varje lägenhet istället kommer att få en emailadress baserad på lägenhetsnumret. Dit sänds då all information istället för lappar i portar och brevlådor.

Intresserade inom föreningen kan tex bilda arbetsgrupp där för att utreda laddstolpar och presentera styrelsen ett förslag med kostnader och genomförande. detta kan man då göra via Teams. Tex bevaka regeringens Klimatklivet som ger Brf ett ökat bidrag för detta. Enl tidigare stämmobeslut finns det 50tkr/år att fördela på medlemmar som inte ingår i styrelsearbetet men som vill bidra med något till föreningen. Och föreningen, det är du, vi alla, som äger föreningen tillsammans fördelat på antalet lägenheter.

Nätverksdragning i lokalen: Tidigare dragning in till kontoret var borttaget. Idag finns en ny dragning så att även tvättmaskinerna framöver kan kopplas upp för bokning via internet. Styrelsen har också fått utbildning av support för att lära sig att funktionerna i Teams.

Ändring till portkoder och brickor: De befintliga låsen börjar sluta fungera, då stiften inuti börjar bli utslitna. Styrelsen lämnar ärendet till årsstämman att fatta beslut i frågan. Installation av dessa ökar tryggheten då portarna inte är öppna under dagtid.

Medlemmar vid räkenskapsårets början 113

Medlemmar vid räkenskapsårets slut 109

Övrig medlemsinformation

Flerårsöversikt

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning, tkr	5 238	5 274	5 228	5 127
Årsavgifter, tkr	4 886	4 886	4 486	4 486
Resultat efter finansiella poster, tkr	156	- 921	708	- 1 654
Soliditet ¹ , %	25	25	25	24
Föreningen, kr				
Snittränta, %	2.8	2.9		
Bostadsrätten, kr				
Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt	1 025	1 025	1 025	1 025
Skuldsättning / kvm upplåten med bostadsrätt	7 650	7 790		
Räntekostnad / kvm upplåten med bostadsrätt	160	91	89	98
¹ Eget kapital i procent av balansomslutning				

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	7 500 009	2 675 291	3 213 058	-920 709	12 467 649
<i>Resultatdisposition enligt stämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-920 709	920 709	0
Årets resultat				156 371	156 371
Belopp vid årets utgång	7 500 009	2 675 291	2 292 349	156 371	12 624 020

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	2 292 349
Årets resultat	156 371
Totalt	2 448 720

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Till föreningens fond för yttre underhåll avsättes	1 200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-676 066
Balanseras i ny räkning	1 924 786
Totalt	2 448 720

Resultaträkning

	Not	2022-07-01 2023-06-30	2021-07-01 2022-06-30
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	2	5 237 529	5 273 992
Övriga rörelseintäkter	3	254 166	59 750
Summa Rörelseintäkter		5 491 695	5 333 742
RÖRELSEKOSTNADER			
Operativ drift och underhåll	4	-3 267 937	-4 204 106
Administration och förvaltning	5	-597 759	-857 151
Personalkostnader	6	-199 396	-207 315
Avskrivningar	7	-555 234	-555 217
Summa Rörelsekostnader		-4 620 326	-5 823 789
RÖRELSERESULTAT		871 369	-490 047
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 241	2 400
Räntekostnader och liknande resultatposter		-727 239	-433 062
Summa Finansiella poster		-714 998	-430 662
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		156 371	-920 709
RESULTAT FÖRE SKATT		156 371	-920 709
ÅRETS RESULTAT		156 371	-920 709

Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	47 666 840	48 205 348
Inventarier, verktyg och installationer	9	200 717	217 443
Summa materiella anläggningstillgångar		47 867 557	48 422 791
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		25 000	25 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		25 000	25 000
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		47 892 557	48 447 791
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		177 649	43 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		115 631	253 304
Kundfordringar		48 558	3 881
Summa kortfristiga fordringar		341 838	300 551
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 042 403	1 900 952
Summa kassa och bank		2 042 403	1 900 952
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 384 241	2 201 503
SUMMA TILLGÅNGAR		50 276 798	50 649 294

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Insatser		7 500 009	7 500 009
Fond för yttre underhåll		2 675 291	2 675 291
Summa bundet eget kapital		10 175 300	10 175 300
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		2 292 349	3 213 058
Årets resultat		156 371	-920 709
Summa fritt eget kapital		2 448 720	2 292 349
SUMMA EGET KAPITAL		12 624 020	12 467 649
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	19 721 015	20 289 093
Summa långfristiga skulder		19 721 015	20 289 093
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		19 721 015	20 289 093
KORTFRISTIGA SKULDER			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	16 757 248	16 857 065
Leverantörsskulder		131 781	179 933
Skatteskulder		10 373	8 043
Övriga skulder		372 089	66 676
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		660 272	780 835
Summa kortfristiga skulder		17 931 763	17 892 552
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		17 931 763	17 892 552
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		50 276 798	50 649 294

Noter

Not 1. Redovisningsprinciper

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

Mindre belopp periodiseras inte.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan.

Avskrivning

Tillämpade avskrivningstider:

<i>Anläggningstillgång</i>	<i>Nyttjandeperiod (år)</i>
Byggnad	120
Standardförbättringar	10
Fjärrvärmecentral	20
Inventarier	10

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Not 2. Nettoomsättning

	2022/2023	2021/2022
Årsavgifter		
Bostäder	4 885 851	4 885 848
Hysesintäkter		
Garage och p-platser	351 675	388 144
Övriga intäkter		
Övriga intäkter	3	0
Totalt nettoomsättning	5 237 529	5 273 992

Not 3. Övriga rörelseintäkter**Övriga rörelseintäkter**

Övriga ersättningar och intäkter

Totalt övriga rörelseintäkter**2022/2023****2021/2022**

254 166

59 750

254 166**59 750****Not 4. Operativ drift och underhåll****2022/2023****2021/2022****Taxebundna kostnader**

Fastighetsel

Uppvärmning

Vatten och avlopp

Sophämtning

177 308

81 573

658 345

646 004

332 305

314 060

160 346

163 640

1 328 305**1 205 277****Funktionell anläggningservice**

Obligatoriska service- och besiktningkostnader

Brandskydd

Övrig funktionell anläggningservice

64 126

230 275

0

21 882

18 868

16 583

82 994**268 740****Köpta tjänster**

Fastighetsskötsel

Fastighetsstäd

Trädgårdsskötsel

Snöröjning/sandning

Bevakningskostnader

Övriga köpta tjänster

52 854

0

72 372

85 491

183 274

235 278

167 265

118 985

15 594

6 625

0

5 245

491 359**451 624****Distribuerade servicetjänster**

Bredband/kabel-TV

Övriga driftkostnader

Försäkring

Fastighetsavgift/fastighetsskatt

265 448

340 497

80 814

60 369

139 043

133 672

219 857**194 041****Reparationer**

Reparationer

Underhåll

Underhåll

Totalt operativ drift och underhåll

203 908

194 152

676 066

1 549 776

3 267 937**4 204 106**

Not 5. Administration och förvaltning**Medlems- och föreningsavgifter**

Medlems- och föreningsavgifter

2022/2023 **2021/2022**

5 225 10 285

Ekonomisk förvaltning

Arvode ekonomisk förvaltning

244 010 380 468

Extra ekonomisk förvaltning

19 456 37 081

263 466 **417 549****Revision**

Revisionsarvode

22 750 22 750

Kommunikation

Tele- och datakommunikation

8 023 15 578

Försäkringar och övriga riskkostnader

Försäkringar

258 0

Övriga kostnader

Förbrukningsmaterial och förbrukningsinventarier

89 569 96 460

Konsultarvode

47 524 14 906

Bankkostnader

3 767 2 176

Övriga administrativa kostnader

0 28 052

Övriga kostnader

157 178 249 395

298 038 **390 989****Totalt administration och förvaltning****597 759** **857 151****Not 6. Personalkostnader****2022/2023** **2021/2022****Styrelsen**

Styrelsearvode

157 500 146 565

Kostnadsersättningar

0 28 553

Utbildning

500 2 650

Övriga kostnader

9 372 0

167 372 **177 768****Övrig intern förvaltning**

Sociala kostnader

32 024 29 547

Totalt personalkostnader**199 396** **207 315****Not 7. Avskrivningar****2022/2023** **2021/2022****Avskrivningar**

Byggnader och markanläggningar

538 508 538 491

Inventarier och installationer

16 726 16 726

555 234 **555 217****Totalt avskrivningar****555 234** **555 217**

Not 8. Byggnader och mark	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	57 932 630	57 932 630
Anskaffningsvärde mark	1 400 000	1 400 000
Standardförbättringar	197 938	197 938
Utgående anskaffningsvärden	59 530 568	59 530 568
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 11 325 220	- 10 786 729
Årets avskrivningar	- 538 508	- 538 491
Utgående avskrivningar	-11 863 728	-11 325 220
Utgående redovisat värde	47 666 840	48 205 348
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde mark	19 000 000	19 000 000
	69 000 000	69 000 000
Not 9. Inventarier, verktyg och installationer, utgående redovisat värde	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerade anskaffningsvärden		
Ingående anskaffningsvärden	367 517	367 517
Utgående anskaffningsvärden	367 517	367 517
Akkumulerade avskrivningar		
Ingående avskrivningar	- 150 074	- 133 348
Årets avskrivningar	- 16 726	- 16 726
Utgående avskrivningar	- 166 800	- 150 074
Utgående redovisat värde	200 717	217 443
Not 10. Ställda säkerheter	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckning	36 790 000	36 790 000
Summa:	36 790 000	36 790 000

Not 11. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Belopp 2023-06-30	Belopp 2022-06-30
SBAB	2026-09-25	1,11 %	9 839 075	9 914 143
SBAB	2023-09-08	1,83 %	10 450 000	10 450 000
SBAB	2025-05-19	4,47 %	9 881 940	9 880 539
SBAB	2024-03-14	4,65 %	2 698 731	2 978 052
SBAB	2024-03-14	4,65 %	3 608 517	3 923 424
Summa skulder till kreditinstitut			36 478 263	37 146 158
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-16 757 248	-16 857 065
			19 721 015	20 289 093

Not 12. Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Utredningen av värmekvalitén avslutades. Vissa element får inte värme då dem behöver luftas efter att värmesystemet stängdes av under sommaren.

Underskrifter

den ____ / ____ 2023

Karin Elisabet Kantén

Elena Anatolyevna Borgelin

Regina Margareta Schmidt

Min revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Engzells Revisionsbyrå AB

Per Engzell
Extern Revisor

ÅR fredriksberg uppdaterad 240306

Antal sidor: 17
Verifikationsdatum: Mar 07 2024 07:24PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER:
65EA020D524BE
MAR 07 2024 07:24PM

Deltagare

Bostadsrättsförening Fredriksberg (Skapare)

Riksbyggen Bostadsrättsförening Fredriksberg

frbbrf-ek@outlook.com

Skickades: Mar 07 2024 07:07PM

Elisabet Kantén (Esignatur)

ek@live.se

+46732680855

Elisabet Kantén

Signerad: Mar 07 2024 07:24PM

Elena Borgelin (Esignatur)

elena.borgelin@gmail.com

+46720405409

Signerad: Mar 07 2024 07:20PM

Regina Schmidt (Esignatur)

regina.m.schmidt65@gmail.com

+46734477072

Signerad: Mar 07 2024 07:15PM

Registrerade händelser

Mar 07 2024 07:07PM	Bostadsrättsförening Fredriksberg skickade dokumentet till deltagarna	IP ADDRESS 188.149.247.169
Mar 07 2024 07:19PM	Elena Borgelin granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2316542/65ea0268d88ba	IP ADDRESS 83.185.45.98
Mar 07 2024 07:20PM	Elena Borgelin signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3098 Long 17.9796</i>	IP-ADRESS 83.185.45.98
Mar 07 2024 07:24PM	Elisabet Kantén granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2316543/65ea026b7a4f7	IP ADDRESS 188.149.247.169
Mar 07 2024 07:24PM	Elisabet Kantén signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 60.6043 Long 15.6326</i>	IP-ADRESS 188.149.247.169
Mar 07 2024 07:15PM	Regina Schmidt granskade dokumentet: https://esign.simplesign.io/document/view/2316544/65ea026d87046	IP ADDRESS 83.185.38.220
Mar 07 2024 07:15PM	Regina Schmidt signerade dokumentet elektroniskt <i>GPS koordinater: Lat 59.3779 Long 17.9155</i>	IP-ADRESS 83.185.38.220
Mar 07 2024 07:15PM	Dokumentet har signerats	