

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2022-05-01 - 2023-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- noter	8
- underskrifter	10

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade den 30 november 2009 fastigheten Jordgubben 19 i Stockholms kommun. Fastigheten är ett flerbostadshus som består av totalt 35 lägenheter och 2 affärslokaler. Antalet bostadsrätter uppgick per 30 april 2022 till 32, antalet hyresrätter uppgick till 3. Tomtarealen uppgår till 597 kvm och i detta ingår en mindre innergård. Den totala boytan uppgår till ca 2 369 kvm. Affärslokalernas yta uppgår tillsammans till ca 611 kvm.

Föreningen har en fastighetsförsäkring hos Brandkontoret.

Verksamhet under året

Det gångna räkenskapsåret har till stor del präglats av stora förändringar i omvärldsfaktorer, med hög inflation och snabbt stigande räntor. Med tanke på föreningens relativt höga belåning beslutade styrelsen tidigt under året att begränsa investeringar till ett minimum, för att säkerställa vår goda ekonomiska ställning.

Detta kan också motiveras av att fastigheten numera är i mycket gott skick med alla stora underhållsåtgärder nu avslutade. Stammar byttes för ungefär 8 år sedan, efter att under de senaste åren genomfört totalrenovering av såväl fönster som fasader och balkonger genomförde vi ett takbyte, som avslutades under räkenskapsåret. Det projektet avlöpte mycket väl både vad gäller tidplan och kostnad, vi har nu ett tak med lång livslängd, och en tillsnyggad, gemensam takterrass att utnyttja under sköna sommark dagar. Det som kan anses återstå i form av större renoveringsarbete är att renovera gården. Vårt tidigare beslut att avvakta med renovering av gården ligger fast, tills vi får bättre grepp om vad de stigande kostnaderna gör för vår ekonomi.

Det finns dock ett antal mindre renoveringar som styrelsen har på sin radar. Bland annat att renovera fasaden i gatuplan, att snygga till i porten och hissen och se över kungsbalkongerna som inte innefattades av förra årets balkongrenovering. Nuvarande styrelse har gjort bedömningen att ekonomi är så pass stabil att en del av detta bör kunna genomföras, men överlåter till den nya styrelsen att fatta beslut om huruvida något kan bekostas, och i så fall vad.

Styrelsen har under året bland annat prioriterat att arbeta med relationerna med våra lokalhyresgäster, se över såväl kostnader som intäkter samt löpande underhållsarbete.

Vad gäller lokalhyresgäster så har "China market" ännu inte kommit igång med sin renovering, men de har fått erforderliga tillstånd mm så vi räknar med att deras stora renovering tar fart under detta år. Vår andra lokalhyresgäst, Phils burger, har fått en del ekonomiska problem och moderbolaget befinner sig i rekonstruktion. Vi valde att förhandla med dem tidigt i processen och ta en del förluster via bl a nedsatt hyra för att öka chanserna att vi kan få in hyra därifrån även framöver. Vi har därmed lämnat rekonstruktionsprocessen och kommer inte att lida någon ytterligare skada, så länge som rekonstruktionen blir framgångsrik.

Avseende kostnader och intäkter har vi dels sett över alla de olika avtal vi har med olika leverantörer för att säkerställa att vi inte betalar "i onödan". Vi har bytt försäkringsbolag till Brandkontoret vilket sänkt kostnaden tydligt. Det innebär dock att medlemmar behöver teckna ett så kallat bostadsrättstillägg, även med det inräknat sjunker totalkostnaden. Vi har också kunnat öka våra intäkter genom att hyra ut ett större förråd i källaren till en av föreningens medlemmar samt fått igenom en relativt stor hyreshöjning för våra bostadshyresgäster.

När det kommer till löpande underhållsarbete har vi fixat till i soprummet i samband med övergången till källsortering av matavfall, vi har också gjort en del mindre förändringar i vår värmecentral för att svara upp mot krav från miljöförvaltningen som kom och såg över våra rutiner och egenkontroller efter räkenskapsårets utgång.

Vi har också under räkenskapsåret genomfört garantibesiktning av fasad- och balkongrenovering. Här noterade ett ganska stort antal anmärkningar som åtgärdades av entreprenören under hösten 2022. Under kommande år kommer vi att genomföra en så kallad 5-årsbesiktning efter fönsterrenoveringen.

Fastigheten innehåller 35 lägenheter varav 3 upplåts som hyresrätt. Under året har 3 lägenheter överlåtit till nya medlemmar. Därutöver har vi två hyreslokaler i gatuplan, uthyrda med långa kontrakt.

Föreningens trivselgrupp har gjort fint i porten med juldekorationer, blommor och växter vilket uppskattas!

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Ekonomi

Föreningens ekonomi är fortsatt stabil, trots stigande kostnader, inte minst vad gäller räntor. Vi har inte höjt avgifterna på många år och styrelsen räknar inte med att de ska behövas inom överskådlig tid, under förutsättning att vi får ha våra lokaler fortsatt uthyrda (vilket vi tror) och att räntorna inte fortsätter att stiga kraftigt (vilket vi inte tror).

De omfattande renoveringar vi gjort under de senaste åren har inneburit att vi behövt öka på föreningens belåning. Skulden till låneinstitut uppgick vid årets utgång till 22,3 msek. Under året lånade vi 3,5 msek för att finansiera renovering av tak senare har vi också kunnat amortera 1 msek på vår skuld.

Vår belåning är hög i förhållande till många andra föreningar. Men belåningen visar bara en del av den totala ekonomin. Våra mycket goda hyresintäkter gör att vi kan bibehålla våra tydligt låga avgifter. Vi har också tre hyresrätter som en dold tillgång, med en sammanlagd bostadsyta på drygt 180 kvm. Vid en framtida försäljning skulle de intäkterna ge en möjlighet att amortera merparten av lånen - till vad som får anses vara låga belåningsnivåer.

Föreningens lånekostnader har ökat en del då ett av våra lån under slutet av räkenskapsåret lagts om till en tydligt högre ränta. Ytterligare två lån kommer att läggas om under kalenderåret, sammantaget kommer drygt hälften av vår skuld därmed att bära högre räntor. Vad gäller resterande lån (knappt hälften) är de bundna med låga räntor till 2025.

Exakt hur de nya låneräntorna slår vet vi inte ännu, men räknat på dagens räntenivåer kommer våra räntekostnader att öka med 3 - 400 000 kronor per år. Till detta kommer ökade kostnader pga inflation. Men detta balanseras till del av att vi kunnat öka våra intäkter, bl a hyror. Föreningens resultat efter avskrivningar har varit svagt negativt, men det beror till stor del på stora och ökade avskrivningar efter alla våra renoveringar. Om vi exkluderar avskrivningar och tittar på vårt kassaflöde bör det vara fortsatt tydligt positivt, även räknat efter stigande räntekostnader under innevarande år. Det är därför styrelsen bedömning att vi kommer att kunna leva upp till ambitionen att inte behöva höja våra låga avgifter inom överskådlig tid.

Styrelsen

Brf Jordgubben 19:s styrelse har under verksamhetsåret haft följande sammansättning:

Ordförande: Johan Hagbarth
Ledamot: Eva Johansson
Ledamot: Johan Kvarby

Suppleant: Mariusz Augustynowicz
Suppleant: Simone Rabel Wall

Föreningen tecknas gemensamt av två av de ordinarie styrelseledamöterna.
För styrelsens arbete finns en ansvarsförsäkring tecknad hos Brandkontoret.

Föreningens säte är Stockholms län, Stockholm kommun

Flerårsjämförelse*

	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020	2018/2019
Nettoomsättning	2 798 988	2 859 139	2 816 616	2 832 843	2 763 869
Res. efter finansiella poster	-232 996	-250 213	-19 133	155 971	240 091
Balansomslutning	99 255 653	97 771 558	96 745 596	98 843 582	92 373 061
Soliditet (%)	76,77	78,18	79,27	77,60	77,94
Genomsnittlig årsavg/kvm br yta	384	384	384	384	384
Lån/kvm br yta	10 256	9 108	8 800	9 688	8 737

*Definitioner av nyckeltal, se noter

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets ingång	63 950 325	11 361 189	2 119 546	-990 564
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			337 200	-337 200
Årets resultat				-232 996
Belopp vid årets utgång	63 950 325	11 361 189	2 456 746	-1 560 760

Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står balanserad förlust	-1 327 764
årets förlust	-232 996
	<u>-1 560 760</u>
Styrelsen föreslår att till fond för yttre underhåll reserveras i ny räkning överföres	361 200
	<u>-1 921 960</u>
	-1 560 760

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande noter.

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

RESULTATRÄKNING

	Not	2022-05-01 2023-04-30	2021-05-01 2022-04-30
Rörelsens intäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	<u>2 798 988</u> 2 798 988	<u>2 859 139</u> 2 859 139
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll		-114 820	-425 100
Drift	3	-1 003 040	-926 034
Administrationskostnader	4	-258 475	-252 785
Fastighetsskatt		-209 301	-207 165
Avskrivningar	5&6	<u>-1 185 745</u> -2 771 381	<u>-1 129 145</u> -2 940 229
Rörelseresultat		27 607	-81 090
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter		1 429	2 499
Räntekostnader		<u>-262 032</u> -260 603	<u>-171 622</u> -169 123
Resultat efter finansiella poster		-232 996	-250 213
Årets resultat		<u>-232 996</u>	<u>-250 213</u>

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

	Not	2023-04-30	2022-04-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	96 996 615	94 384 323
Inventarier, verktyg och installationer	6	20 217	53 385
Pågående om- och tillbyggnad	7	0	1 408 644
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>97 016 832</u>	<u>95 846 352</u>
Summa anläggningstillgångar		97 016 832	95 846 352
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	22 389
Övriga fordringar		2 012	611 902
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		70 936	90 548
Summa kortfristiga fordringar		<u>72 948</u>	<u>724 839</u>
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 165 873	1 200 367
Summa kassa och bank		<u>2 165 873</u>	<u>1 200 367</u>
Summa omsättningstillgångar		2 238 821	1 925 206
SUMMA TILLGÅNGAR		99 255 653	97 771 558

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

BALANSRÄKNING

	Not	2023-04-30	2022-04-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		75 311 514	75 311 514
Fond för yttre underhåll		2 456 746	2 119 546
Summa bundet eget kapital		<u>77 768 260</u>	<u>77 431 060</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 327 764	-740 351
Årets resultat		-232 996	-250 213
Summa fritt eget kapital		<u>-1 560 760</u>	<u>-990 564</u>
Summa eget kapital		<u>76 207 500</u>	<u>76 440 496</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 345 540	12 345 540
Summa långfristiga skulder		<u>9 345 540</u>	<u>12 345 540</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	13 001 679	7 501 679
Leverantörsskulder		79 906	857 624
Skatteskuld		3 904	1 454
Övriga skulder		87 699	82 196
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		529 425	542 569
Summa kortfristiga skulder		<u>13 702 613</u>	<u>8 985 522</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		99 255 653	97 771 558

NOTER**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**

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

Principerna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder

Övriga tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Intäktsredovisning

Inkomsten redovisas till det verkliga värdet av vad som erhållits eller kommer att erhållas. Företaget redovisar därför inkomsten till nominellt värde (fakturabelopp) om ersättningen erhålls i likvida medel direkt vid leverans. Avdrag görs för lämnade rabatter.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Byggnaden har delats upp på väsentliga komponenter som bedöms ha en kvarvarande nyttjandeperiod. Följande avskrivningstid har tillämpats, varvid hänsyn tagits till innehavstiden för under året förvärvade och avyttrade tillgångar. Beräknade restvärden efter nyttjandeperiodens slut uppgår till försumbara belopp och hänsyn har därför inte tagits till dessa.

	Antal år
Byggnader	10-100
Inventarier, verktyg och installationer	10

UPPLYSNINGAR TILL ENSKILDA POSTER

Not 2 Nettoomsättning	2022/2023	2021/2022
Årsavgift	835 634	835 634
Hysesintäkt bostäder	260 659	257 202
Hysesintäkt lokaler	1 453 531	1 431 910
Fastighetsskatt	152 461	148 925
Pant- och överlåtelseavgift	2 174	11 214
Övrigt	94 529	91 825
Försäkringsersättning	0	82 429
	2 798 988	2 859 139

Not 3 Drift	2022/2023	2021/2022
Snöskottning	4 526	4 526
Städning	54 882	39 049
Fastighetsel	84 687	64 272
Fjärrvärme	442 895	408 662
Vatten	83 442	73 189
Sophämtning	44 073	47 651
Fastighetsförsäkring	63 977	62 226
Förvaltningsarvode	113 895	120 886
Övrigt	110 663	105 573
	1 003 040	926 034

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

NOTER

Not 4	Administrationskostnader	2022/2023	2021/2022
	Administration	41 385	32 887
	Trivselaktiviteter	267	2 057
	Revisionsarvoden	35 094	35 956
	Styrelsearvoden	54 200	138 400
	Lagstadgade sociala avgifter	17 029	43 485
	Hyres- och kundförluster, konstaterade	110 500	0
		<u>258 475</u>	<u>252 785</u>
Not 5	Byggnader och mark	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	101 964 983	100 964 983
	Inköp/förbättringsarbeten	3 764 869	1 000 000
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	105 729 852	101 964 983
	Ingående avskrivningar	-7 580 660	-6 484 683
	Årets avskrivningar	-1 152 577	-1 095 977
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 733 237	-7 580 660
	Utgående redovisat värde	96 996 615	94 384 323
	Redovisat värde byggnader	58 132 283	55 519 991
	Redovisat värde mark	38 864 332	38 864 332
		<u>96 996 615</u>	<u>94 384 323</u>
	Inköp/förbättringsarbeten består av omläggning skiffertak.		
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	120 400 000	112 400 000
	varav byggnader:	39 200 000	39 400 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	316 363	316 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 363	316 363
	Ingående avskrivningar	-262 978	-229 810
	Årets avskrivningar	-33 168	-33 168
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-296 146	-262 978
	Utgående redovisat värde	20 217	53 385
Not 7	Pågående om- och tillbyggnad	2023-04-30	2022-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	1 408 644	0
	Inköp	2 356 225	1 408 644
	Klara projekt, omfört till byggnader se not 5	-3 764 869	0
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	0	1 408 644
	Utgående redovisat värde	0	1 408 644

Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

NOTER

Not 8	Skulder till kreditinstitut	2023-04-30	2022-04-30
	Bank - Villkorsändringsdag - Ränta		
	SEB - 250328 - 1,14%	6 355 000	6 355 000
	SEB - 240328 - 3,58%	6 501 679	6 501 679
	SEB - 231228 - 0,49%	3 000 000	3 000 000
	SEB - löst	0	1 000 000
	SEB - 230528 - 3,83%	3 500 000	0
	SEB - 251228 - 0,70%	<u>2 990 540</u>	<u>2 990 540</u>
		22 347 219	19 847 219

Lån som villkorsändras under 2023/2024 uppgår till 13 001 679 kr (2022/2023 7 501 679 kr).

Planderad amortering 2023/2024 0 kr (2022/2023 1 000 000 kr, nytt lån om 3 500 000 kr).

Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 22 347 219 kr.

Not 9	Ställda säkerheter	2023-04-30	2022-04-30
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

Not 10 Definition av nyckeltal

Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

Stockholm den

Johan Hagbarth
Ordförande

Eva Johansson
Styrelseledamot

Johan Kvarby
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den .

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.07.2023 14:04

SENT BY OWNER:

Margareta Kleberg · 08.07.2023 19:04

DOCUMENT ID:

r1glmPMwK3

ENVELOPE ID:

Bjx7PMvtn-r1glmPMwK3

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning Brf Jordgubben 19 230430 slutversion.pdf
10 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA JOHANSSON evajohansson1969@gmail.com	Signed Authenticated	08.07.2023 23:10 08.07.2023 23:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/28) IP: 213.163.148.36
2. Johan Andreas Kvarby johankvarby@gmail.com	Signed Authenticated	09.07.2023 11:54 09.07.2023 11:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/03) IP: 172.226.49.38
3. JOHAN HAGBARTH johan.hagbarth@seb.se	Signed Authenticated	17.07.2023 12:33 17.07.2023 12:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/10) IP: 2001:0DB8:3de0:73a1:4125:68af:408b:cfee
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	17.07.2023 14:04 17.07.2023 14:04	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 217.119.170.26

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed