



Årsredovisning

202107-202206



Brf Vårdträdet i Annedal

Org nr 769625-1599

fastum

www.fastum.se | Tel: 90 220



ryn81VVEo-HJlnUkVV4i

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 2021-07-01 – 2022-06-30. 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 tomträtt

Föreningen förvärvade tomträtten 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 från 2022 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 693 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 20 december 2021 haft följande sammansättning:

Ledamöter	Linda Ekwing Patrik Frykholm Daniel Scherp Meisam Dehghan	Ordförande
Suppleant	Kevin Lundvall	

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

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

För styrelsens ledamöter finns ansvarsförsäkring tecknad med Stockholms Stads Brandförsäkringskontor.

Revisorer

Ole Deurell
Parameter Revision AB

Valberedning

Johnny Esper

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

I september 2021 installerade Brf Vårdträdet 32 laddningspunkter för laddning av elbil i garaget. Total kostnad för investeringen inklusive bidrag från Naturvårdsverket är 258 100 kronor som skrivs av på 10 år.

Föreningen genomförde en höststädning då vi rensade rabatter, ställde fram snöskovlar, sopborstar, grus och planerade lite nya blommor i krukorna utanför postrummet. Man klistrade även på halkskydd på trapphallarna. Fin uppslutning som avslutades med korvgrillning och fika.

OVK genomfördes under hösten och var den sista pusselbiten i föreningens arbete kring att få energideklaration på plats. Det visade sig senare att föreningen fick dåligt resultat. Detta berodde dels på mycket hög elförbrukning under en period under vårvintern 2021 då varmvattenberedaren var trasig, dels på att OVK hade nedslag på ett par lägenheter där ventilationen inte fungerade som den skulle.

Under vintern 2022 installerades droppskydd på fasaden utanför garaget, under nästkommande år kommer installationen att kompletteras med hängrännor så att vattenavrinningen förbättras.

Styrelsen har under året tecknat följande avtal

Störningsjour (Securitas)

Underhållsplan för fastigheten (Fastum). Genomgång av hela fastigheten sker i augusti 2022.

Förbättrat serviceavtal gällande varmvatten (Enstar)

Förvaltning av gården gällande gräsklippning, ogräsrensning mm (Delagott)

En höjning av årsavgifterna med 5% kommer att införas från den 1 sept 2022.

Styrelsen Brf Vårdträdet

Föreningens planerade underhåll

Fastigheten är nybyggd år 2014 och inga planerade underhåll föreligger.

Medlemsinformation

Föreningen hade per den 30 juni 2022 71 st medlemmar.

Under året har 18 medlemmar tillträtt samt 21 medlemmar utträtt ur föreningen vid 14 st överlåtelser.

En lägenhet har hyrts ut i andra hand under verksamhetsåret.

Flerårsöversikt (tkr) (Tkr)	2021/22	2020/21	2019/20	2018/19
Nettoomsättning	2 888	2 890	2 868	2 910
Resultat efter finansiella poster	-961	-427	-213	-597
Resultat exkl avskrivningar	-74	422	622	246
Soliditet (%)	76,7	76,7	76,7	76,5
Fastighetslån/kvm (kr)	10 474	10 541	10 642	10 783
Årsavgift/kvm (kr)	693	696	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.

Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	128 880 000	366 250	-1 787 847	-427 301	127 031 102
Disposition av föregående års resultat:			-427 301	427 301	0
Årets resultat				-960 647	-960 647
Belopp vid årets utgång	128 880 000	366 250	-2 215 148	-960 647	126 070 455

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 215 148
årets förlust	-960 647
	-3 175 795

behandlas så att i ny räkning överföres	-3 175 795
	-3 175 795

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

Resultaträkning	Not	2021-07-01	2020-07-01
	1	-2022-06-30	-2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 887 913	2 889 785
Övriga rörelseintäkter	3	3 508	71 177
Summa rörelseintäkter		2 891 421	2 960 962
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4	-2 090 252	-1 869 026
Övriga externa kostnader	5	-333 987	-145 403
Personalkostnader	6	-72 281	-52 566
Avskrivningar		-886 247	-849 666
Summa rörelsekostnader		-3 382 767	-2 916 661
Rörelseresultat		-491 346	44 301
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-469 301	-471 602
Summa finansiella poster		-469 301	-471 602
Resultat efter finansiella poster		-960 647	-427 301
Årets resultat		-960 647	-427 301

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtt	7	160 604 339	161 440 461
Inventarier, verktyg och installationer	8	474 879	225 654
Summa materiella anläggningstillgångar		161 079 218	161 666 115
Summa anläggningstillgångar		161 079 218	161 666 115
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		0	3 239
Övriga fordringar	9	2 884 543	3 605 186
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	255 365	239 120
Summa kortfristiga fordringar		3 139 908	3 847 545
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		162 218	111 163
Summa kassa och bank		162 218	111 163
Summa omsättningstillgångar		3 302 126	3 958 708
SUMMA TILLGÅNGAR		164 381 344	165 624 823

Balansräkning	Not	2022-06-30	2021-06-30
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		129 246 250	129 246 250
Summa bundet eget kapital		129 246 250	129 246 250
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 215 148	-1 787 847
Årets resultat		-960 647	-427 301
Summa fritt eget kapital		-3 175 795	-2 215 148
Summa eget kapital		126 070 455	127 031 102
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	11	37 244 338	37 484 338
Summa långfristiga skulder		37 244 338	37 484 338
Kortfristiga skulder			
Depositionsavgifter		9 400	8 200
Leverantörsskulder		120 573	114 102
Skatteskulder		47 520	41 820
Övriga skulder		-4 040	-241
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	893 098	945 502
Summa kortfristiga skulder		1 066 551	1 109 383
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		164 381 344	165 624 823

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

Not 2 Nettoomsättning

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Årsavgifter	2 465 430	2 471 100
Garage	296 106	291 529
El	126 376	127 156
	2 887 912	2 889 785

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Avgifter för andrahandsuthyrning	2 234	4 730
Övriga rörelseintäkter	1 274	66 447
	3 508	71 177

Not 4 Driftkostnader, reparationer och underhåll

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Driftkostnader		
Fastighetsskötsel	46 224	109 416
Trädgårdsskötsel	2 575	0
Städkostnader	46 328	45 105
Snöröjning/sandning	0	12 440
Serviceavtal	7 406	21 418
Hissar, besiktning, service- och jouravtal	24 294	8 833
Besiktningkostnader	46 230	9 835
Inköp av parkeringstjänster	43 946	43 729
Gemensamhetsanläggning	38 037	63 377
Fastighetsel	771 006	463 632
Vatten och avlopp	75 045	70 479
Avfallshantering	27 844	26 475
Försäkringskostnader	33 747	32 877
Tomträttsaavgäld	444 000	444 000
Bredband	121 704	120 934
Systematiskt brandskyddsarbete	12 802	7 845
Förbrukningsmaterial	10 325	1 097
Övriga kostnader	2 409	5 576
	1 753 922	1 487 068
Reparationer		
Tvättstuga	2 630	0
Vattenskada	32 911	0
Dörrar, nycklar och lås	23 212	999
Reparation av installationer	2 021	8 331
Vatten och avlopp	25 292	0
Värme	55 935	0
Rep kabel-tv/bredband/porttele	5 313	0
Hissar	4 294	0
Portar	48 296	0
Klottersanering	2 203	0
Rep av garage och p-platser	8 557	0
Reparation övrigt	5 380	120 289
	216 044	129 619
Underhåll		
Värme	62 239	58 227
Vatten och avlopp	0	189 714
Kabel-tv/bredband/porttele	2 472	4 398
OVK-besiktning	34 611	0
Underhåll övrigt	20 963	0
	120 285	252 339

Not 5 Övriga externa kostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Fastighetsskatt	26 610	20 910
Revisionsarvode	31 469	26 100
Ekonomisk förvaltning	64 439	57 188
Bankkostnader	3 086	2 326
Konsultarvoden	0	2 375
Juridisk konsultation	158 213	5 906
Medlems-/föreningsavgifter	5 645	5 560
Upprättande av energideklaration	13 625	0
Telefoni	4 745	0
Övriga poster	26 155	25 038
	333 987	145 403

Not 6 Personalkostnader

	2021-07-01 -2022-06-30	2020-07-01 -2021-06-30
Styrelsearvode	55 000	39 999
Sociala avgifter	17 281	12 567
	72 281	52 566

Utbetalt arvode för 2021/2022 är 40 000 kr, resterande 15 000 kr avser bokat upplupet arvode

Not 7 Byggnader och tomträtt

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	167 224 338	167 224 338
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	167 224 338	167 224 338
Ingående avskrivningar	-5 783 877	-4 947 755
Årets avskrivningar	-836 122	-836 122
Utgående ackumulerade avskrivningar	-6 619 999	-5 783 877
Utgående redovisat värde	160 604 339	161 440 461
Taxeringsvärden byggnader	94 661 000	71 091 000
Taxeringsvärden mark	40 000 000	37 000 000
	134 661 000	108 091 000

Ny fastighetstaxering för 2022

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
Ingående anskaffningsvärden	270 883	126 788
Inköp plåtbeklädnad till räcke	0	144 095
Inköp droppbleck	41 250	0
Inköp laddstolpar	258 100	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	570 233	270 883
Ingående avskrivningar	-45 229	-31 685
Årets avskrivningar	-50 125	-13 544
Utgående ackumulerade avskrivningar	-95 354	-45 229
Utgående redovisat värde	474 879	225 654

Not 9 Övriga fordringar

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	15 453	61 867
Klientkonto förvaltare	2 787 000	3 543 319
Momsfodran	82 090	0
	2 884 543	3 605 186

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Tomträttsavgäld	111 000	111 000
Fastighetsförsäkring	37 314	33 747
Bredband	30 593	30 259
Mätdata	10 556	10 221
Serviceavtal hiss	8 071	14 649
Ekonomisk förvaltning	15 031	14 438
Medlemsavgift	2 835	2 810
Fastighetsjour	1 755	0
Serviceavtal	2 802	0
Samfällighetsavgift	12 679	0
Fastighetsskötsel	11 716	11 396
Systematiskt brandskyddsarbete	11 013	10 600
	255 365	239 120

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2022-06-30	Lånebelopp 2021-06-30
SEB - 3796 9907	0,88	2023-12-28	11 714 779	11 954 779
SEB - 3796 9869	1,26	2022-12-28	12 714 779	12 714 779
SEB - 3796 9745	1,59	2023-05-28	12 814 780	12 814 780
			37 244 338	37 484 338

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

	2022-06-30	2021-06-30
Reservering för färdigställande	500 000	500 000
Räntekostnader	2 595	2 606
Styrelsearvoden inkl soc avgifter	52 568	32 855
Revision	35 000	35 000
Fastighetsel	53 492	11 019
Avfallskostnader	2 609	2 163
Vatten- och avlopp	13 001	12 151
Fastighetskösel extra	1 030	0
Städning	3 866	3 855
Reparationer	33 267	55 665
Juridisk konsultation	6 750	0
Självrisk	2 159	0
Momsredovisning	31 736	93 305
Förutbetalda avgifter och hyror	155 025	196 882
	893 098	945 501

Not 13 Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckning	38 444 338	38 444 338
	38 444 338	38 444 338

Stockholm 2022

Linda Ekwing
Ordförande

Patrik Frykholm

Daniel Scherp

Meisam Dehghan

Vår revisionsberättelse har lämnats

Parameter Revision AB

Ole Deurell
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

26.10.2022 14:30

SENT BY OWNER:

Zimone Jansson · 24.10.2022 17:29

DOCUMENT ID:

HJlnUkVV4i

ENVELOPE ID:

ryn81VVEo-HJlnUkVV4i

DOCUMENT NAME:

1169 Brf Vårdrädet i Annedal 210701-220630_3.pdf

16 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. MEISAM DEGHAN meisam.dehg@gmail.com	Signed Authenticated	24.10.2022 17:31 24.10.2022 17:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/05/21) IP: 213.112.16.194
2. PATRIK FRYKHOLM patrikfrykholm@gmail.com	Signed Authenticated	24.10.2022 17:53 24.10.2022 17:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/07/23) IP: 213.112.21.254
3. Bernt Daniel Scherp daniel.scherp@gmail.com	Signed Authenticated	24.10.2022 17:54 24.10.2022 17:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1980/01/14) IP: 217.213.123.157
4. Linda Kristina Ekwing Lindaekwing@hotmail.com	Signed Authenticated	25.10.2022 19:48 25.10.2022 19:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1971/06/17) IP: 213.112.117.192
5. Ole Deurell ole.deurell@parameterrevision.se	Signed Authenticated	26.10.2022 14:30 25.10.2022 22:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1954/11/21) IP: 185.45.120.6

* 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