

Årsredovisning för

Brf Fegen 2

769617-4999

Räkenskapsåret

2022-01-01 - 2023-06-30





Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	3 - 8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10 - 12
Noter	13 - 16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-10-04. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-05-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-02-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett privatbostadsföretag, dvs. en äkta bostadsrättsförening vilket betyder att föreningens intäkter i huvudsak kommer från årsavgifter.

Föreningen äger fastigheten Fegen 2 bebyggd med ett punkthus om 8 våningar i Stockholms kommun på adressen Sköntorpsvägen 9. Fastigheten bebyggdes 1947 och har värdeår 1947.

Byggnaden har 32 lägenheter, alla 3 rum och kök, ytorna är mellan 69 och 71 kvm. Den totala boytan (BOA) är 2239 och är fördelad på 29 medlemslägenheter och 3 hyresrätter. Till varje lägenhet finns det ett vinds- och källarkontor samt gemensamma utrymmen för cyklar och barnvagnar.

Fördelning av boendeytan bostadsrätter/hyresrätter:

Antal lgh	Benämning	Total yta (kvm)
29	Bostadsrätt	2029
3	Hyresrätt	210

Vidare ingår i fastigheten 2 varmgarage och 7 parkeringsplatser som hyrs ut till medlemmar och hyresgäster. Dessutom finns det en uppskattad gästlägenhet som korttidsuthyrs till medlemmar och hyresgästers besökande.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa Försäkring. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Försäkringen inkluderar bostadsrättstillägg för alla medlemmar.

Ordinarie föreningsstämma ägde rum 2022-05-18 där röstlängden omfattade 15 närvarande medlemmar samt 3 via fullmakt.

Extra stämmor ägde rum 2022-11-15 och 2022-12-07 som beslutade att föreningen övergår till brutet verksamhetsår och med det även ändrade stadgar.

Styrelsen har utgjorts av:

Peder Sjöström	Ordförande
Jan Werner	Ekonomi
Feyrouz Abdel Baki	Ledamot
Paul Hanborg	Ledamot
Sofia Mellgren	Ledamot
Maritha Johansson	Suppleant
Stina Stuesson	Suppleant
Anette Engman	Suppleant

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

Styrelsen har under förlängda verksamhetsåret haft 16 protokollförda sammanträden samt ett antal möten i arbetsgrupper i olika frågeställningar.

Revisor har varit Eva Stein med MOORE Allegretto AB som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedningen har utgjorts av:

Emil Klang
Ellen Björkman

Storholmen Förvaltning AB har under räkenskapsåret haft fullmakt att teckna föreningens firma avseende pantförskrivning av föreningens bostadsrättslägenheter.

Informationsbladet "Notiser från styrelsen" har kommit ut med sju (7) ordinarie nr samt ett par flashmeddelanden som har distribuerats till medlemmar och hyresgäster.

Den gemensamma trädgården med sin uteplats har kompletterats med en mycket uppskattad lekstuga och andra redskap både för barn och vuxna har kommit till. Våra vackra tallar här har fått en ansning av arborist.

I samband med en trivsel- och städdag firades att huset fyllde 75 år, det med ponnyridning, tipspromenad och "fiskdamm" för de minsta.

Genomförda och viktigare underhålls- och investeringsåtgärder över åren

År	Åtgärd
2009	<ul style="list-style-type: none"> • Stambyte, samt renovering av tvättstuga, trapphus och övriga gemensamhetslokaler
2011	<ul style="list-style-type: none"> • Renovering av värmecentral
2012	<ul style="list-style-type: none"> • Renovering av fasad, tak och fönster
2013	<ul style="list-style-type: none"> • Asfaltering av parkeringsplatser och övriga ytor kring fastigheten • Installation av brandklassade dörrar på entréplanet
2015	<ul style="list-style-type: none"> • Renovering av tre hyreslägenheter • Återställande av skyddsrum efter stambyte • Anslutning till fiberbredband • Byggnation av bod för trädgårdsutrustning
2016	<ul style="list-style-type: none"> • Reparation och sanering av avloppsrör under fastighet. • Utredning med energianalys av fastigheten för att kunna minska kostnader för energiförbrukningen, förbättra luftkvaliteten i bostäderna samt föreningens miljöpåverkan genom minskat CO2 utsläpp. • Förstudie avseende omvandling av tidigare piskbalkong till en mindre lägenhet.
2017	<ul style="list-style-type: none"> • Genomförandet av energiprojektet FEKA • Obligatorisk ventilationskontroll. • Byte av samtliga radiatortermostater
2018	<ul style="list-style-type: none"> • Drifttagande av energiprojektet FEKA, omfattande bergvärme och FX-ventilation med kraftigt sänkta kostnader för uppvärmning och oberoende av fjärrvärme. • Inspektion och kontroll av alla fönster i huset inför underhållsåtgärder.
2019	<ul style="list-style-type: none"> • Underhållsåtgärder av fönster inklusive utvändig målning alla fönster.
2020	<ul style="list-style-type: none"> • Installation och drifttagande av IMD-EL. Det vill säga ett gemensamt abonnemang för alla medlemmar och hyresgäster som beräknas minska deras kostnader för egen elkonsumention från ca 2,20 Sek till ca 1,60 Sek per kWh.
2021	<ul style="list-style-type: none"> • Installation av porttelefon • Konverterat ett sopskåp för att hantera behovet vid införande separering av matavfallet • Trådlöst sammankopplade brandvarnare i gemensamma utrymmen • Underhållsmålning av trapphuset • Nya och mer energieffektiv belysning i trapphuset (Led med närvarokänsl) • Installation och idrifttagande av solceller • Slipning av marmorgolv på stannplan och i trapplöpen
2022	<ul style="list-style-type: none"> • Försett badrummen med larm för att förhindra uppkomsten av fuktskador.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Återbetalningstiden för solcellerna ger en större besparing än vad som kalkylerades vid investeringsbeslut. Med aktuella elpriser beräknas investeringen var betald på knappa 7 år.
- Övergått till brutet räkenskapsår
- Justerat medlemsavgifterna med en höjning om 5% för behålla en god förmåga att hantera det ökade kostnadsläget.
- Genomförd kontroll av radongaser i fastigheten utan anmärkning
- Försett badrummen med larm för att förhindra uppkomsten av fuktskador

Väsentliga kända händelser under kommande räkenskapsår

- För 2023 – 2024 har inte föreningen planerat in några större underhåll eller investeringar.
Ambitionen är att konsolidera verksamheten utifrån de projekt som ägt rum och avslutats.
- Avtalet med Tele2 angående kollektiv distribution av TV-kanaler upphör att gälla from halvårsskiftet 2023 – 2024. Vilket innebär att medlemmar och hyresgäster hänvisas till datanätverket i stället.
- Beroende på hur det osäkra ekonomiska läget i omvärlden utvecklar sig utvärderar vi en ytterligare justering av årsavgifter under kommande räkenskapsår.
- Från och med kommande verksamhetsår byter vi ekonomisk förvaltare till SaveTime Ekonomikonsult AB.

Medlemsinformation

- Vid årets början hade föreningen 45 medlemmar fördelade på 29 lägenheter.
- Vid årets utgång var 45 medlemmar fördelade på 29 lägenheter.
- Under året har en (1) lägenhet överlåtits.

Förvaltning

- Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Storholmen Förvaltning AB.
- Den tekniska förvaltningen har under året skötts av styrelsens ledamöter, medan allmän fastighetsskötsel med rondering har hanterats av ADB Fastighetservice AB som även har utfört reparationer enligt avropsavtal.
- Städning av gemensamhetsutrymmen har ombesörjts av Städpoolen AB.
- Drift och underhåll har genomförts efter plan och efter uppkomna behov.
- Tvättstugeutrustningen underhålls via serviceavtal med Entema AB

- Snöröjning, halkbekämpning, slyröjning, gräsklippning m.m. har väsentligen utförts utan kostnader tack vare frivilliga arbetsinsatser.
- Övriga serviceavtal
 - ENEX AB för årlig tillsyn och service av bergvärmesystemet.
 - Cityhiss AB för tillsyn och service av hissen
 - Infometric AB för avläsning och rapportering av IMD-EI

Ekonomi

Föreningen har en stabil ekonomi och god beredskap att hantera det ökade kostnadsläget som bedöms fortsätta under kommande räkenskapsår. Styrelsen arbetar systematiskt med att se över kostnaderna för drift och underhåll och strävar efter att hålla avgifter på en jämn och låg nivå.

- Föreningen äger tomtmarken och har 3 st hyreslägenheter vilka utgör en kapitaltillgång.
- Föreningens underhållsplan sträcker sig över de kommande 50 åren och i dagsläget avsätter föreningen 300 000 SEK per år.
- Efter varje räkenskapsår görs en analys av likvida medel mot planerad drift, underhåll och investeringar för att avgöra utrymme för eventuella amorteringar på föreningens lån.

Taxeringsvärdet för fastigheten är 71 250 000 kr varav 44 072 000 kr avser mark.

Föreningen för redovisning enligt K2 regelverket från räkenskapsåret 2014 och framåt.

Flerårsöversikt (Tkr)	2022/23	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	1 514	1 465	1 506	1 557	1 549
Resultat efter finansiella poster	-419	-395	-829	-298	-409
Soliditet (%)	80	81	81	74	74
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	490	505	545	553	553
Lån/kvm bostadsyta (kr)	4 757	4 757	4 757	6 632	6 632
Elkostnad/kvm bostadsyta (kr)	51	35	38	39	22
Värmekostnad/kvm bostadsyta (kr)	122	64	61	66	91
Räntekostnad/kvm bostadsyta (kr)	67	32	80	83	60
Sparande/kvm bostadsyta (kr)	153	311	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked 2022;

Bostadsrättsyta 2 029 kvm, hyresrättsyta 210 kvm. Total bostadsyta om 2 239 kvm.

Nyckeltal som är 0 är nya nyckeltal och jämförelsesiffror har därför ej räknats fram.

Brutet räkenskapsår omfattande 18 månader januari 2022 - juni 2023, men belopp omräknade till 12 månaderstakt för att skapa jämförbarhet.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	41 430 005	8 758 426	737 544	-4 676 670	-395 472	45 853 833
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll			300 000	-300 000		0
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-312 301	312 301		0
Disposition av föregående års resultat:				-395 472	395 472	0
Årets resultat					-627 781	-627 781
Belopp vid årets utgång	41 430 005	8 758 426	725 243	-5 059 841	-627 781	45 226 052

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att föreningens redovisade resultat (kronor):

Balanserat resultat	-5 059 841
Årets resultat	-627 781
	-5 687 622
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	300 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-184 927
I ny räkning överföres	-5 802 695
	-5 687 622

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2023-06-30 (18 mån)	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 270 415	1 464 956
Övriga rörelseintäkter		114 824	79 286
Summa rörelseintäkter		2 385 239	1 544 242
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	-1 888 714	-1 254 842
Övriga externa kostnader	4	-39 250	-43 133
Personalkostnader	5	-115 779	-84 969
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-746 181	-485 988
Summa rörelsekostnader		-2 789 924	-1 868 932
Rörelseresultat		-404 685	-324 690
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 573	1 769
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 669	-72 551
Summa finansiella poster		-223 096	-70 782
Resultat efter finansiella poster		-627 781	-395 472
Resultat före skatt		-627 781	-395 472
Årets resultat		-627 781	-395 472

Balansräkning	Not	2023-06-30	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	51 650 041	52 184 139
Inventarier, verktyg och installationer	7	3 724 529	3 886 187
Summa materiella anläggningstillgångar		55 374 570	56 070 326
Summa anläggningstillgångar		55 374 570	56 070 326
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 500	0
Övriga fordringar		12 907	103 206
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		62 252	36 642
Summa kortfristiga fordringar		79 659	139 848
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		763 294	612 801
Summa kassa och bank		763 294	612 801
Summa omsättningstillgångar		842 953	752 649
SUMMA TILLGÅNGAR		56 217 523	56 822 975

Balansräkning	Not	2023-06-30	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		50 188 431	50 188 431
Fond för yttre underhåll		725 243	737 544
Summa bundet eget kapital		50 913 674	50 925 975
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-5 059 841	-4 676 670
Årets resultat		-627 781	-395 472
Summa fritt eget kapital		-5 687 622	-5 072 142
Summa eget kapital		45 226 052	45 853 833
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	0	4 000 000
Summa långfristiga skulder		0	4 000 000
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	10 650 000	6 650 000
Leverantörsskulder		34 350	47 195
Skatteskulder		0	4 375
Övriga skulder		22 176	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		284 945	267 572
Summa kortfristiga skulder		10 991 471	6 969 142
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		56 217 523	56 822 975

Förändring av likvida medel	2022/2023 (18 mån)	2021
Likvida medel vid årets början	612 802	904 684
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 385 239	1 544 242
Finansiella intäkter	2 573	1 769
Minskning av kortfristiga fordringar	60 189	2 986
Ökning av kortfristiga skulder*	22 329	0
	2 470 330	1 548 997
Utbetalningar		
Rörelsekostnader exklusive avskrivningar	2 043 743	1 382 944
Finansiella kostnader	225 669	72 551
Aktiverade investeringar/underhållsåtgärder	50 425	293 559
Minskning av långfristiga skulder/amorteringar	0	0
Minskning av kortfristiga skulder	0	109 117
	2 319 837	1 840 878
Likvida medel vid årets slut	763 295	612 802
Årets förändring av likvida medel	150 493	-291 881

*Exklusive kortfristig del av långfristig skuld

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviserad i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret 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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>% per år</u>
Byggnad	1 %
Ombyggnad	1 %
Inventarier, maskiner och installationer	1-2,5 %

Övriga tillgångar och skulder

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde och 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 underhållsplan. 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 -2023-06-30	2021
Årsavgifter	1 489 344	1 025 049
Hyror	563 321	369 019
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 003	3 570
Övriga hyresintäkter	28 602	13 165
Elintäkter	183 146	54 153
	2 270 416	1 464 956

Not 3 Driftkostnader

	2022-01-01 -2023-06-30	2021
Fastighetsskötsel	106 102	59 763
Städning	88 514	68 237
Tillsyn, besiktning, kontroller	21 454	23 920
Serviceavtal	0	8 213
Trädgårdsskötsel	20 786	1 265
Reparationer	135 204	125 312
Underhåll	178 936	312 301
El	807 009	320 443
Vatten	105 448	60 180
Sophämtning	45 164	27 503
Försäkringspremie	65 220	37 742
Fastighetsavgift bostäder	48 861	46 688
Fastighetsskatt lokaler	2 500	2 490
Övriga fastighetskostnader	18 740	12 234
Kabel-TV/Bredband/IT	120 507	70 959
Förvaltningsarvode ekonomi	61 096	46 549
Ekonomisk förvaltning utöver avtal	35 398	11 200
Panter och överlåtelser	8 408	4 462
Övriga externa tjänster	19 367	15 383
	1 888 714	1 254 844

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 -2023-06-30	2021
Porto/Telefon	1 778	1 097
Revisionsarvode	18 750	18 750
Övriga externa kostnader	18 722	23 286
	39 250	43 133

Not 5 Personalkostnader

Föreningen har ingen anställd personal.

	2022-01-01 -2023-06-30	2021
Styrelsearvode	95 200	70 950
Sociala kostnader	20 579	14 019
	115 779	84 969

Not 6 Byggnader och mark

	2023-06-30	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 078 015	56 784 456
Inköp	50 425	293 559
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	57 128 440	57 078 015
Ingående avskrivningar	-4 893 876	-4 515 660
Årets avskrivningar	-584 523	-378 216
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 478 399	-4 893 876
Utgående redovisat värde	51 650 041	52 184 139
Taxeringsvärden byggnader	27 178 000	26 170 000
Taxeringsvärden mark	44 072 000	28 079 000
	71 250 000	54 249 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-06-30	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	4 311 023	4 311 023
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 311 023	4 311 023
Ingående avskrivningar	-424 836	-317 064
Årets avskrivningar	-161 658	-107 772
Utgående ackumulerade avskrivningar	-586 494	-424 836
Utgående redovisat värde	3 724 529	3 886 187

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-06-30	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek	4,49	2023-10-02	3 650 000	3 650 000
Stadshypotek	0,63	2023-12-30	4 000 000	4 000 000
Stadshypotek	4,34	2023-09-01	3 000 000	3 000 000
			10 650 000	10 650 000

I balansräkningen redovisas lån som förfaller under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-06-30	2021-12-31
Fastighetsinteckning	17 100 000	17 100 000
	17 100 000	17 100 000

Stockholm 2023-

Peder Sjöström

Jan Werner

Fayruz Karlsson Abdel-Baki

Sofia Mellgren

Paul Hanborg

Min revisionsberättelse har lämnats 2023-

Eva Stein
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.10.2023 21:19

SENT BY OWNER:
Eva Stein • 23.10.2023 18:50

DOCUMENT ID:
ByeiOEVGp

ENVELOPE ID:
B1ou4QNGp-ByeiOEVGp

DOCUMENT NAME:
Förvaltningsberättelse_2022-2023.pdf
17 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FEYROUZ ABDEL BAKI feyrouz_kab@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2023 18:55 23.10.2023 18:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/12) IP: 94.191.136.156
2. Hans Peder Roland Sjöström ps.peder.sjostrom@gmail.com	Signed Authenticated	23.10.2023 18:56 23.10.2023 18:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/01/09) IP: 89.255.230.201
3. PAUL HANBORG paul.hanborg@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2023 18:58 23.10.2023 18:56	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/07/30) IP: 89.255.230.106
4. Jan Werner janwerner1@hotmail.com	Signed Authenticated	23.10.2023 19:08 23.10.2023 19:05	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/17) IP: 89.255.230.167
5. SOFIA MELLGREN sofiameggren2003@yahoo.com	Signed Authenticated	23.10.2023 19:29 23.10.2023 19:28	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1965/02/23) IP: 89.255.230.100
6. EVA STEIN eva.stein@mooresweden.se	Signed Authenticated	23.10.2023 21:19 23.10.2023 21:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/29) IP: 213.80.18.201

* 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