

# ÅRSREDOVISNING

för

## Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret 2023-05-01 - 2024-04-30

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	5
- balansräkning	6
- kassaflödesanalys	8
- noter	9
- underskrifter	11

## 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.

Föreningen är ett sk privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed ett äkta privatbostadsföretag.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Föreningen har inte del i samfällighet.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

### 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 styrelsen arbetat utifrån vår strategi att avvakta med större investeringar och fokusera på kostnader, i syfte att kunna bibehålla våra låga avgifter trots ökande kostnader och högre räntor.

Detta kan också motiveras av att fastigheten numera är i mycket gott skick med alla stora underhållsåtgärder nu avslutade. Stammar byttes för 8-9 år sedan, och efter att under de senaste åren genomfört totalrenovering av såväl fönster som fasader och balkonger avslutade vi under förra verksamhetsåret ett takbyte. 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.

Vi har under året, samt efter räkenskapsårets utgång bland annat säkerställt kvaliteten i genomförda projekt genom att utföra så kallade garantibesiktningar av tak och fönster. Vi har också arbetat med åtgärder efter utförd OVK som gav vid handen att vi behöver öka mängden tilluft i lägenheterna via nya ventiler i överkant av fönster. Arbetet upphandlades under räkenskapsåret och genomförs efter.

Fastigheten innehåller 35 lägenheter varav 3 upplåts som hyresrätt. Under året har 5 lägenheter överlåtits 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!

### 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 och att räntorna helst sjunker i linje med prognoser, men i alla fall inte stiger från dagens nivåer.

De omfattande renoveringar vi gjort under föregående år har inneburit att vi behövt öka på föreningens belåning. Vårt positiva kassaflöde har dock gjort att vi liksom ifjol kunna amortera av 1 msek på våra lån och även inlett löpande amorteringar. Skulden till låneinstitut uppgick vid årets utgång till 21,3 msek.

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.

En relativt stor del av föreningens lån kommer att omförhandlas avseende räntenivå under 2025. Å andra sidan har styrelsen valt att ha majoriteten av övriga lån till rörlig ränta. Givet att Riksbanken fortsätter sänka sin styrränta (vilket de och de flesta bedömare räknar med) bör effekten av högre ränta på idag bundna lån till stor del kunna kompenseras av lägre räntor på rörliga lån.

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## Styrelsen

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

Ordförande: Johan Hagbarth

Ledamot: Eva Johansson

Ledamot: Pontus Lundberg

Suppleant: Mariusz Augustynowicz

Suppleant: Johanna Thörnblom

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

## Flerårsöversikt

	2023/2024	2022/2023	2021/2022	2020/2021	2019/2020
Nettoomsättning	2 982 180	2 798 988	2 859 139	2 816 616	2 832 843
Res. efter finansiella poster	-331 655	-232 996	-250 213	-19 133	155 971
Balansomslutning	98 061 728	99 255 653	97 771 558	96 745 596	98 843 582
Soliditet (%)	77,37	76,77	78,18	79,27	77,60
Årsavgift upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	407	407	407	407	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	30	32	31	32	
Skuldsättning (kr/kvm)	7 172	7 517	6 676	6 450	
Skuldsättning upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	9 785	10 256	9 108	8 800	
Sparande (kr/kvm)	294	320	339	305	
Räntekänslighet (%)	24	25	22	22	
Energikostnad (kr/kvm)	225	206	184	166	

Definitioner av nyckeltal, se noter

Bostadsrättsyta uppgår till 2179 kvadratmeter och totalyta (upplåten med bostadsrätt och hyresrätt) uppgår till 2973 kvadratmeter.

## Upplysning vid förlust

Föreningens negativa resultat förklaras av att intäktsökningar i form av höjda lokalhyror inte fullt ut slagit igenom i den takt som det allmänna kostnadsläget stigit. Stigande avskrivningar till följd av de senaste årens stora renoveringar bidrar också till en redovisad förlust. Föreningens kassaflöde är dock fortsatt mycket gott vilket gör att vi kunnat genomföra engångsamorteringar samt startat löpande amorteringar. Full effekt från stigande intäkter samt minskad skuldbörda bör påverka resultatet positivt framgent.

## 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	2 456 746	-1 560 760
Resultatdisposition enligt beslut av föreningsstämma:				
Reservering till fond för yttre underhåll			361 200	-361 200
Årets resultat				-331 655
Belopp vid årets utgång	63 950 325	11 361 189	2 817 946	-2 253 615

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## Resultatdisposition

Förslag till behandling av föreningens förlust

Till föreningsstämmans förfogande står	
balanserad förlust	-1 921 960
årets förlust	<u>-331 655</u>
	-2 253 615
Styrelsen föreslår att	
till fond för yttre underhåll reserveras	361 200
i ny räkning överföres	<u>-2 614 815</u>
	-2 253 615

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	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Rörelsens intäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	<u>2 982 180</u> 2 982 180	<u>2 798 988</u> 2 798 988
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll		-108 999	-114 820
Drift	3	-1 050 843	-1 003 040
Administrationskostnader	4	-177 187	-258 475
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5&6	-1 203 209	-1 185 745
Fastighetsskatt		<u>-211 050</u> -2 751 288	<u>-209 301</u> -2 771 381
<b>Rörelseresultat</b>		230 892	27 607
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		37 302	1 429
Räntekostnader		<u>-599 849</u> -562 547	<u>-262 032</u> -260 603
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-331 655	-232 996
<b>Årets resultat</b>		<u>-331 655</u>	<u>-232 996</u>

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	95 804 536	96 996 615
Inventarier, verktyg och installationer	6	9 087	20 217
Pågående om- och tillbyggnad	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<u>95 813 623</u>	<u>97 016 832</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		95 813 623	97 016 832
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		390 455	0
Övriga fordringar		2 319	2 012
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		88 185	70 936
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<u>480 959</u>	<u>72 948</u>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 767 146	2 165 873
<b>Summa kassa och bank</b>		<u>1 767 146</u>	<u>2 165 873</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 248 105	2 238 821
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>98 061 728</b>	<b>99 255 653</b>

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## BALANSRÄKNING

	Not	2024-04-30	2023-04-30
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		75 311 514	75 311 514
Fond för yttre underhåll		2 817 946	2 456 746
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<u>78 129 460</u>	<u>77 768 260</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 921 960	-1 327 764
Årets resultat		-331 655	-232 996
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<u>-2 253 615</u>	<u>-1 560 760</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>75 875 845</u>	<u>76 207 500</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	2 990 540	9 345 540
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<u>2 990 540</u>	<u>9 345 540</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8	18 331 679	13 001 679
Leverantörsskulder		85 222	79 906
Skatteskuld		5 339	3 904
Övriga skulder		119 133	87 699
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		653 970	529 425
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<u>19 195 343</u>	<u>13 702 613</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>98 061 728</b>	<b>99 255 653</b>

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## KASSAFLÖDESANALYS

	Not	2023-05-01 2024-04-30	2022-05-01 2023-04-30
<b>Den löpande verksamheten</b>			
Rörelseresultat		230 892	27 607
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		1 203 209	1 185 745
Erhållen ränta m.m.		37 302	1 429
Erlagd ränta		-599 849	-262 032
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>		<b>871 554</b>	<b>952 749</b>
<b>Kassaflöde från förändringar av rörelsekapital</b>			
Minskning(+)/ökning(-) av kundfordringar		-390 455	22 389
Minskning(+)/ökning(-) av fordringar		-17 556	629 502
Minskning(-)/ökning(+) av leverantörsskulder		5 316	-777 718
Minskning(-)/ökning(+) av kortfristiga skulder		157 414	-5 192
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>		<b>626 273</b>	<b>821 730</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>			
Förvärv av byggnader och mark	5	0	-2 356 226
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		<b>0</b>	<b>-2 356 226</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>			
Ändring kortfristiga finansiella skulder		5 330 000	13 001 679
Amortering långfristiga lån		-6 355 000	-10 501 679
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>		<b>-1 025 000</b>	<b>2 500 000</b>
<b>Förändring av likvida medel</b>		<b>-398 727</b>	<b>965 504</b>
Likvida medel vid årets början		2 165 873	1 200 369
<b>Likvida medel vid årets slut</b>		<b>1 767 146</b>	<b>2 165 873</b>



**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**

<b>Not 2 Nettoomsättning</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
Årsavgift	835 634	835 634
Hysesintäkt bostäder	276 136	260 659
Hysesintäkt lokaler	1 566 170	1 453 531
Fastighetsskatt	152 461	152 461
Pant- och överlåtelseavgift	20 286	2 174
Övrigt	131 493	94 529
	<hr/> 2 982 180	<hr/> 2 798 988

  

<b>Not 3 Drift</b>	<b>2023/2024</b>	<b>2022/2023</b>
Snöskottning	4 526	4 526
Städning	58 174	54 882
Fastighetsel	59 531	84 687
Fjärrvärme	506 032	442 895
Vatten	102 225	83 442
Sophämtning	29 002	44 073
Fastighetsförsäkring	48 037	63 977
Förvaltningsarvode	117 438	113 895
Övrigt	125 878	110 663
	<hr/> 1 050 843	<hr/> 1 003 040

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## NOTER

Not 4	Administrationskostnader	2023/2024	2022/2023
	Administration	33 010	41 385
	Trivselaktiviteter	580	267
	Revisionsarvoden	31 223	35 094
	Styrelsearvoden	85 500	54 200
	Lagstadgade sociala avgifter	26 874	17 029
	Hyses- och kundförluster, konstaterade	0	110 500
		<u>177 187</u>	<u>258 475</u>
Not 5	Byggnader och mark	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	105 729 852	101 964 983
	Inköp/förbättringsarbeten	0	3 764 869
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>105 729 852</u>	<u>105 729 852</u>
	Ingående avskrivningar	-8 733 237	-7 580 660
	Årets avskrivningar	<u>-1 192 079</u>	<u>-1 152 577</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-9 925 316</u>	<u>-8 733 237</u>
	Utgående redovisat värde	95 804 536	96 996 615
	Redovisat värde byggnader	56 940 204	58 132 283
	Redovisat värde mark	<u>38 864 332</u>	<u>38 864 332</u>
		95 804 536	96 996 615
	Inköp/förbättringsarbeten består av omläggning skiffertak.		
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter:	120 400 000	120 400 000
	varav byggnader:	39 200 000	39 200 000
Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	316 363	316 363
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	316 363	316 363
	Ingående avskrivningar	-296 146	-262 978
	Årets avskrivningar	<u>-11 130</u>	<u>-33 168</u>
	Utgående ackumulerade avskrivningar	<u>-307 276</u>	<u>-296 146</u>
	Utgående redovisat värde	9 087	20 217
Not 7	Pågående om- och tillbyggnad	2024-04-30	2023-04-30
	Ingående anskaffningsvärde	0	1 408 644
	Inköp	0	2 356 225
	Klara projekt, omfört till byggnader se not 5	0	-3 764 869
	Utgående redovisat värde	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 8	Skulder till kreditinstitut	2024-04-30	2023-04-30
	Bank - Villkorsändringsdag - Ränta		
	SEB - 250328 - 1,14%	6 355 000	6 355 000
	SEB - 250328 - 4,57%	5 476 679	6 501 679
	SEB - 241228 - 4,49%	3 000 000	3 000 000
	SEB - 240528 - 4,52%	3 500 000	3 500 000
	SEB - 251228 - 0,70%	<u>2 990 540</u>	<u>2 990 540</u>
		21 322 219	22 347 219

Lån som villkorsändras under 2024/2025 uppgår till 18 331 679 kr (2023/2024 13 001 679 kr).

Planderad amortering 2024/2025 300 000 kr (2023/2024 amorterades 1 025 000 kr).

Skulder som uppskattas förfalla senare än 5 år = 21 322 219 kr.

# Brf Jordgubben 19

Org.nr. 769615-7341

## NOTER

Not 9	Ställda säkerheter	2024-04-30	2023-04-30
	Fastighetsinteckningar	33 000 000	33 000 000

## Not 10 Definition av nyckeltal

### Soliditet

Justerat eget kapital i procent av balansomslutning

### Skuldsättning

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) dividerade med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

### Sparande

Årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnader för eventuella utrangeringar, jämförelsestörande poster och planerat underhåll.

### Räntekänslighet

Föreningens räntebärande skulder (fastighetslån) på balansdagen dividerade med föreningens intäkter från årsavgifter. Nyckeltalet är ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet.

### Energikostnad

Föreningens kostnader för värme, el och vatten dividerad med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och hyresrätt.

Stockholm enligt digital signering

Johan Hagbarth

Eva Johansson

Pontus Lundberg

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Mälardalen AB

Margareta Kleberg  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.07.2024 11:47

SENT BY OWNER:

Tintin Öhman · 04.07.2024 12:39

DOCUMENT ID:

rJg4-3eEwC

ENVELOPE ID:

BJVWhgEPR-rJg4-3eEwC

DOCUMENT NAME:

Årsredovising Brf Jordgubben 19 2023-2024.pdf

11 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. EVA JOHANSSON evajohansson1969@gmail.com	Signed Authenticated	04.07.2024 23:40 04.07.2024 23:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/07/28) IP: 90.129.202.169
2. JOHAN HAGBARTH johan.hagbarth@seb.se	Signed Authenticated	05.07.2024 08:49 05.07.2024 08:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/11/10) IP: 62.20.25.134
3. CARL PONTUS EDVIN LUNDBERG pontus.lundberg@exeeger.com	Signed Authenticated	05.07.2024 11:44 05.07.2024 10:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1991/09/27) IP: 178.174.205.68
4. Anna Margareta Elisabet Kleberg margareta.kleberg@bdo.se	Signed Authenticated	05.07.2024 11:47 05.07.2024 11:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/10/02) IP: 89.255.230.200

\* 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