

Årsredovisning för

Brf Fågelbro 5

716420-0318

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2021.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta småhus för permanent boende för föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelbro 1:7	1989	Värmdö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1989 och består av nio huslängor.

Fastighetens totalyta är taxerad till 51 715 kkr varav markvärde 18 200 kkr. Samtliga 28 småhus upplåtes med bostadsrätt och har en varierande yta. Boyta enligt taxeringsuppgifter år 2019 är 2 852 kvm bostadsyta samt en biyta om 645 kvm.

Småhus och lokaler

Föreningen upplåter 28 bostäder med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	1	15	10	2	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamt poolområde med bastu och dusch.
- Föreningen är medlemmar i Skärgårdshusens samfällighetsförening, Fågelbro Vatten och Fågelbro vägförening

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

De sista slutjusteringarna av fönsterinstallationen har genomförts under året. Med de kraftigt stigande elpriser vi nu upplever kan vi skatta oss lyckliga att vi gjort denna investering.

Under året har föreningen erhållit en underhållsplan av Sustend AB baserad på en inspektion på platsen och schablonmässiga uppskattningar av kostnader som täcker de kommande 50 åren. Styrelsen har noggrant penetrerat underhållsplanen och övergripande beslutat vilka åtgärder som bör genomföras under kommande 5-10 årsperioden.

Med syfte att klargöra vilka akuta åtgärder som behövs för att förbättra säkerheten, förlänga livslängden av vissa konstruktioner samt höja det estetiska värdet av vår fastighet har styrelsen gjort en granskning av fasader, stuprör samt balkonger och takterrasser.

Inga underhållsåtgärder utöver beskärning av vissa träd har vidtagits under året.

Däremot har vi åter drabbats av vissa oförutsedda skador. Problem med vårt avloppssystem har belastat resultatet med närmare 100 000 kr. Reparation av poolanläggningen har kostat ca. 30 000 kr.

Under 2020 debiterades en reducerad Samfällighetsavgift vilket medfört en motsvarande förhöjd avgift för 2021 om 45 000 kr.

Milebagruppen AB har fortsatt att hantera trädgårdsskötseln tillfredställande.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Årsavgiften som betalas månadsvis har höjts med 14% från och med januari 2022. Styrelsen bedömer att höjningen är nödvändig med hänsyn till ökat underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat att uppdra åt Tello Service Partner AB att måla om taken under 2022 för ca. 1,2 mkr. Arbetet påbörjas i april / maj och slutföres under hösten med upphåll 15 juni-15 augusti. Det är möjligt att föreningen måste uppta ett mindre lån för att finansiera en del av kostnaden. Med största sannolikhet medför de förhöjda medlemsavgifterna att det eventuella lånet kan amorteras under de närmaste åren.

Baserat på höstens besiktning av fastigheten har arbetet med att utföra de planerade åtgärderna påbörjats på ett mycket kostnadseffektivt sätt.

Tomlis har sagt upp uppdraget avseende poolskötsel. Nytt avtal har träffats med Folkpool AB till en lägre kostnad.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem (Wasberg Redovisning AB):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn

Uppdrag

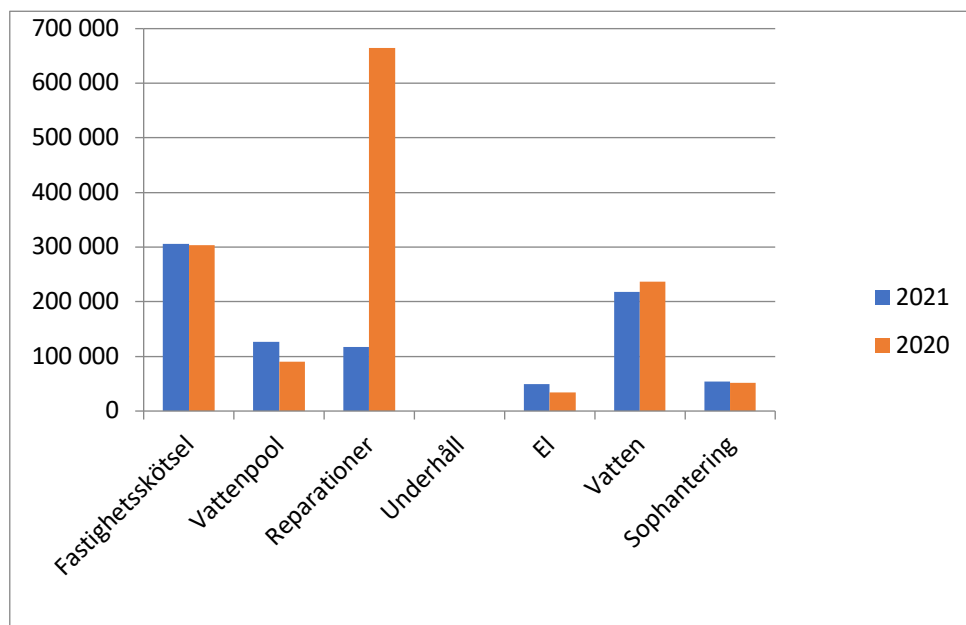
Ulf Risberg

Intern Lekmannarevisor

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett några kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2019 är 51 715 000 kr (en ökning från 2015 med 35%), varav 18 200 000 kr avser mark (en ökning med 18%) och 33 515 000 avser byggnad (en ökning med 46%)

Föreningens egna kapital har en speciell fond för att finansiera anslutningen av Fågelbro Vattens anläggning till kommunalt vatten. Fonden är fördelad med lika delar per bostadsrättshavare. Inbetalning till fonden har skett som insatskapital.

Den yttre fondens syfte är att säkerställa utrymme för kommande underhåll och reparation på föreningens fastighet som inte tillhör de enskilda lägenheterna. Avsättning sker på grundval av upprättad underhållsplan.

Utifrån den nya lagen om avskrivningar på fastigheter har det beslutats att tills vidare låta föreningen ha ett underskott motsvarande denna kostnad. Föreningens ekonomi styrs främst via kontroll av kassaflödet.

Finansieringen av fiberanslutningen har skett genom att medlemmarna debiterats speciellt för detta. 14 st lägenhetsinnehavare valde att betala en engångssumma om 14 000 kr. Resterande 14 st lägenhetsinnehavare valde att istället debiteras 250 kr per månad i fem år. Skulden till föreningen är nu helt reglerad vid årsskiftet.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, kr	1 568 481	2 075 512	1 398 711	1 396 664	1 388 906
Resultat efter finansiella poster, kr	-413 417	-335 288	-139 405	-188 441	-87 650
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	548	548	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	1 673	1 673	314	314	314
Soliditet, %	87	87	96	97	97

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 851 kvm bostadsrättsyta och 3 496 totalyta.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 2 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 40
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 1
Antalet medlemmar vid årets slut – 39

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som köper en andel och som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Under året har styrelsen beviljat en andrahandsuthyrning.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen
Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Alarik von Hofsten (omvald på årsstämman 2021)	Ordförande
Ernst Forsberg (omvald på årsstämman 2021)	Ledamot
Anders Ulle (omvald på årsstämman 2021)	Ledamot
Ebba Roos (omvald på årsstämman 2021)	Ledamot
Leif Hannelius Ledamot (nyval på årsstämman 2021, avgått på egen begäran 2022-04-04)	Ledamot

Föreningens firma tecknas av styrelsen med 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>VA- fond</i>	<i>Yttre- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets ingång	41 220 000	406 000	616 000	1 553 237	2 139 903	-335 288
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-	-	
Föregående års resultat					-335 288	335 288
Årets resultat						-413 411
Vid årets utgång	41 220 000	406 000	616 000	1 853 237	-2 775 192	-413 407

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	Belopp
Ansamlad förlust	-2 775 192
Årets resultat	-413 417
Totalt	-3 188 609
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-3 488 609
Totalt	-3 488 609

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 568 481	2 075 512
Summa rörelseintäkter		1 568 481	2 075 512
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 499 609	-1 991 229
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-432 722	-423 237
Summa fastighetskostnader		-1 932 331	-2 414 466
Rörelseresultat		-363 850	-338 954
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		5 409	62 005
Räntekostnader och liknande resultatposter		-54 976	-58 339
Summa finansiella poster		-49 567	3 666
Resultat efter finansiella poster		-413 417	-335 288
Resultat före skatt		-413 417	-335 288
Årets resultat		-413 417	-335 288

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 241 087	45 673 809
Summa materiella anläggningstillgångar		45 241 087	45 673 809
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	534 400	534 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		534 400	534 400
Summa anläggningstillgångar		45 775 487	46 208 209
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	2 494	48 778
Övriga fordringar, Fågelbro Yacht Club		252 013	270 021
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 937	37 019
Summa kortfristiga fordringar		292 444	355 818
Kassa och bank			
Kassa och bank		972 577	834 007
Summa kassa och bank		972 577	834 007
Summa omsättningstillgångar		1 265 021	1 189 825
SUMMA TILLGÅNGAR		47 040 508	47 398 034
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 220 000	41 220 000
Kapitaltillskott, fiberinstallation		406 000	406 000
Fond för yttre underhåll		1 853 237	1 553 237
Balkongfond		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		44 095 237	43 795 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 775 192	-2 139 903
Årets resultat		-413 417	-335 288
Summa fritt eget kapital		-3 188 609	-2 475 191
Summa eget kapital		40 906 629	41 320 045
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 850 000	5 850 000
Summa långfristiga skulder		5 850 000	5 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		46 679	24 702
Skatteskulder		18 122	13 194
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	219 078	190 093
Summa kortfristiga skulder		283 879	227 989
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 040 508	47 398 034

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Någon avsättning till individuella reparationsfonder för medlemmarna görs ej i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens underhållsplan och överstiger avsättningen enligt stadgarna. Normalt avsätts 300 000 kr minus årets verkliga underhållskostnader till fonden.

Redovisning av intäkter

Hyses - och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Poolområde	2%
-Fiberanslutning	20%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	1 561 680	1 561 680
Båtplatsavgift	-	25 737
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 567	6 778
Andrahandsavgift	3 233	13 924
Försäkringsersättning	-	467 394
Övriga avgifter och intäkter	1	-1
Summa	1 568 481	2 075 512

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	303 927	296 242
Övrig fastighetsskötsel	1 834	6 937
Löpande reparationer	117 635	665 085
El	48 832	33 658
Vatten	217 864	237 342
Sophämtning	54 092	52 046
Försäkringspremier	59 577	55 943
Vattenpool	126 291	90 065
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	140 118	46 706
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	3 836	30 883
Kabel-tv	3 546	5 306
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	238 672	233 744
Kameral förvaltning (avtal)	50 396	50 396
Konsultarvoden	4 026	-
Övriga förvaltningskostnader	12 176	18 017
Överlåtelse- pant- och andrahandsuthyrn. avgifter	3 570	7 259
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 950	4 850
Bankavgifter	2 600	91 035
Övriga kostnader	63 667	23 715
Summa	1 499 609	1 991 229

Specificering löpande reparationer

Material	-	509 508
Bostäder	11 321	126 189
VA & sanitet	106 314	29 388
Summa	117 635	665 085

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde, fiberanslutning, altaner/fönster	233 990	224 505
Summa	432 722	423 237

Not 4 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	45 911 260	41 628 435
-Årets investeringar	-	4 282 825
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	45 911 260	45 911 260
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 455 532	-2 032 295
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde, Fiberanslutning, Altaner/Fönster	-233 990	-224 505
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 888 254	-2 455 532
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	45 241 087	45 673 809
Taxeringsvärde byggnad	33 515 000	33 515 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	51 715 000	51 715 000

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel SBC	2 400	2 400
Andel VA-Samfällighet	532 000	532 000
Summa	534 400	534 400
Redovisat värde vid årets slut	534 400	534 400

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Avgifts. och hyresfordringar	2 494	10 278
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	-	38 500
Summa	2 494	48 778

*Avbetalningen, på 250 kronor i månaden i fem år med start år 2016, är nu helt reglerad.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	5 000	4 950
Fastighetsförsäkring	20 054	19 470
Kameral förvaltning	12 883	12 599
Summa	37 937	37 019

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2021-12-31	Räntesats % 2020-12-31	Slutbet dag	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31
32637566	0,94	0,94	2022-09-28	1 100 000	1 100 000
44008157	0,77	0,85	2022-01-21	2 375 000	2 375 000
44006146	1,02	1,02	2025-01-28	2 375 000	2 375 000
Summa				5 850 000	5 850 000

Lånen är amorteringsfria. Beräknad amortering på nuvarande lånebild, de närmaste 5 åren, kommer att ske med enskilda amorteringar när ekonomin tillåter. Alla lån förväntas att förlängas efter förfallodag.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 850 000	5 850 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	160 348	134 829
Upplupen ränta	1 457	1 418
Fastighetsel	4 139	774
Fågelbro vatten kvartal 4, 2021	53 617	53 072
Övriga avstämningar/kostnader	-483	-
Summa	219 078	190 093

Underskrifter

Värdö den

Alarik von Hofsten
Styrelseordförande

Ernst Forsberg
Ledamot

Anders Ulle
Ledamot

Ebba Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den

Ulf Risberg
Intern revisor