

Årsredovisning för

Brf Fågelbro 5

716420-0318

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

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:

Under våren 2020 slutfördes bytet av fönster, altandörrar och balkongdörrar. Installationen har utfallit till belåtenhet i samtliga av föreningens lägenheter. Några mindre justeringar återstår att utföra under 2021. Den totala kostnaden för fönsterbytet uppgick till 4 824 tkr inklusive bank- och pantkostnader. Detta har finansierats genom upptagande av lån från SEB om 4 750 tkr, varav hälften med en rörlig räntan som vid upptagandet uppgick till 0,92 procent och hälften med en fast ränta i fem år på 0,94 procent. Resterande belopp har erlagts kontant.

Fönsterbytet betraktas som en väsentlig standardförbättring och har därför bokförts som en investering som skrivs av med fem procent per år, dvs under 20 år.

Föreningen har under året erlagt 47 tkr i självrisk för en vattenskada som inträffade 2019 i en av lägenheterna. Vidare har föreningen låtit åtgärda en vattenläcka från taket på en lägenhet. Kostnaden härför uppgick till 126 tkr och täcktes inte av föreningens försäkring.

Under året har i övrigt inte några större planerade underhåll skett i avvaktan på att en övergripande underhållsplan tas fram.

I slutet av 2020 ombildades Fågelbro Yacht Club till en ideell förening med båtägarna som medlemmar. Därmed upphörde föreningen att vara medlem i båtklubben. Föreningens kapitalinsats i båtklubben om 208 tkr har med ränta omvandlats till ett lån på 270 tkr som löper med en ränta på Stibor plus två procent, där Stibor inte får understiga 0 procent.

Trädgårdsskötseln har under 2020 hanterats av Milabgruppen AB.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Föreningen har under våren 2021 efter en gemensam upphandling med de fyra övriga Skärgårdshusföreningarna tecknat ett avtal med Sustend AB om framtagande av en övergripande underhållsplan för de kommande 50 åren till en kostnad om ca. 30 tkr. Med underhållsplanen som bas kan vi planera kommande underhåll och föreningens ekonomi mer träffsäkert.

Efter vissa problem med en uthyrning under sommaren 2020 har styrelsen intagit en restriktiv hållning till andrahandsuthyrningar i avvaktan på att styrelsen kommer att föreslå en ny policy som årsstämman ska få ta ställning till.

Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn

Uppdrag

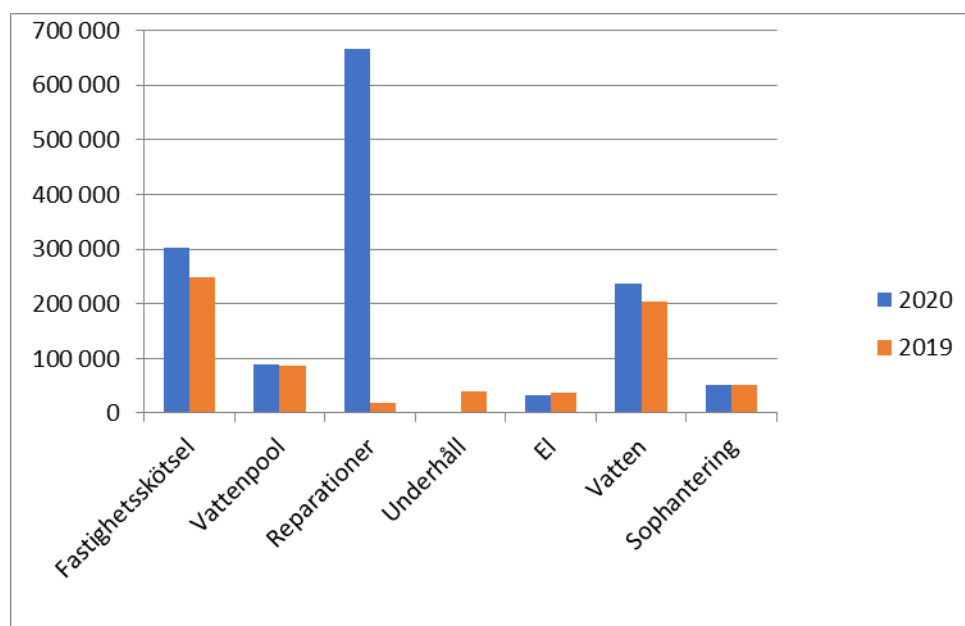
Ulf Risberg

Intern Lekmannarevisor

FÖRLAGSINSATSER

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

Kostnadsutveckling



*Posten reparationer har ökat pga av en vattenskada (527). Föreningen har fått ersättning från försäkringsbolaget.

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.

Totala kostnaden för fönsterbytet inklusive provinstallationen 2019 uppgå till 4,82 mkr och finansieras dels genom upptagande av nya lån om totalt 4,75 mkr, fördelat 50% med rörlig ränta och 50% med fast ränta i fem år. Lånet har upphandlats i konkurrens. SEB inkom med förmånligaste villkor, 0,92% respektive 0,94% ränta. Lånen betalades ut i januari 2020.

Eftersom de nya fönstren innebär en avsevärd kvalitetshöjning har styrelsen i samråd med föreningens revisor valt att i räkenskaperna för 2020 bokföra fönsterinstallationen som en investering som skrivs av och inte som en kostnad.

Finansieringen av fiberanslutningen har skett genom att medlemmarna debiterats speciellt för detta. 14 st lägenhetsinnehavare har valt att betala en engångssumma om 14 000 kr. Resterande 14 st lägenhetsinnehavare valde att istället debiteras 250 kr per månad i fem år.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	2 075 512	1 398 711	1 396 664	1 388 906	1 402 135
Resultat efter finansiella poster, kr	-335 288	-139 405	-188 441	-87 650	-298 005
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	548	477	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	1 673	314	314	314	314
Soliditet, %	87	96	97	97	96

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 3 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 42

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 2

Antalet medlemmar vid årets slut – 40

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 två andrahandsuthyrningar (520 samt 505).

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	Ordförande
Birgitta Breitholtz	Ledamot
Ernst Forsberg	Ledamot
Anders Ulle	Ledamot
Ebba Roos	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	1 293 538	-1 740 800	-139 405
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-40 301	40 301	
Föregående års resultat					-139 404	139 405
Årets resultat						-335 288
vid årets utgång	41 220 000	406 000	616 000	1 553 237	-2 139 903	-335 288

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Belopp

Ansamlad förlust	-2 139 903
Årets resultat	-335 288
Totalt	-2 475 191

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	-
Balanseras i ny räkning	-2 775 191

Totalt **-2 775 191**

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>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	2 075 512	1 398 711
Summa rörelseintäkter		2 075 512	1 398 711
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 991 229	-1 224 466
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-423 237	-292 493
Summa fastighetskostnader		-2 414 466	-1 516 959
Rörelseresultat		-338 954	-118 248
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		62 005	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-58 339	-21 157
Summa finansiella poster		3 666	-21 157
Resultat efter finansiella poster		-335 288	-139 405
Resultat före skatt		-335 288	-139 405
Årets resultat		-335 288	-139 405

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	45 673 809	41 814 221
Summa materiella anläggningstillgångar		45 673 809	41 814 221
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	534 400	742 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		534 400	742 395
Summa anläggningstillgångar		46 208 209	42 556 616
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	48 778	80 500
Övr. fordringar, skattekonto, Fågelbro Yacht Club		270 021	22
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	37 019	34 453
Summa kortfristiga fordringar		355 818	114 975
Kassa och bank			
Kassa och bank		834 007	596 512
Summa kassa och bank		834 007	596 512
Summa omsättningstillgångar		1 189 825	711 487
SUMMA TILLGÅNGAR		47 398 034	43 268 103
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		1 553 237	1 293 538
Balkongfond		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		43 795 237	43 535 538
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 139 903	-1 740 800
Årets resultat		-335 288	-139 405
Summa fritt eget kapital		-2 475 191	-1 880 205
Summa eget kapital		41 320 045	41 655 334
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 850 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		5 850 000	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		24 702	292 491
Skatteskulder		13 194	19 469
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	190 093	200 809
Summa kortfristiga skulder		227 989	512 769
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 398 034	43 268 103

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. Lansspråktagande 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:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>% per år</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Poolområde	2%
-Fönster/Altan	3,33%
-Fiberanslutning	20%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter bostäder	1 561 680	1 361 664
Båtplatsavgift	25 737	27 292
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 778	5 460
Andrahandsavgift	13 924	4 264
Försäkringsersättning	467 394	-
Övriga avgifter och intäkter	-1	32
Summa	2 075 512	1 398 711

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Fastighetsskötsel entreprenad	296 242	236 996
Övrig fastighetsskötsel	6 937	12 740
Löpande reparationer	665 085	18 531
Periodiskt underhåll	-	40 301
El	33 658	37 379
Vatten	237 342	203 027
Sophämtning	52 046	52 579
Försäkringspremier	55 943	49 325
Vattenpool	90 065	86 046
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	46 706	93 412
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	30 883	26 793
Kabel-tv	5 306	3 556
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	233 744	225 372
Kameral förvaltning (avtal)	50 396	48 872
Konsultarvoden	-	2 950
Övriga förvaltningskostnader	18 017	6 482
Överlåtelse- pant- och andrahandsuthyrn.avgifter	7 259	6 040
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 850	4 760
Bankavgifter	91 035	2 426
Övriga kostnader	23 715	24 879
Summa	1 991 229	1 224 466

Specificering löpande reparationer

Material	509 508	-
Bostäder	126 189	5 493
VA & sanitet	29 388	-
Fasad	-	13 038
Summa	665 085	18 531

Specificering periodiskt underhåll

Installationer	-	31 174
Markytor	-	9 127
Summa	-	40 301

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde, fiberanslutning, altaner/fönster	224 505	93 761
Summa	423 237	292 493

Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	41 628 435	41 158 435
-Årets investeringar	4 282 825	470 000
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	45 911 260	41 628 435
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 032 295	-1 739 802
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde, Fiberanslutning, Altaner/Fönster	-224 505	-93 761
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 455 532	-2 032 295
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	45 673 809	41 814 221
Taxeringsvärde byggnad	33 515 000	33 515 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	51 715 000	51 715 000

* Årets investering består av fönster- samt altanrenovering. Avskrivningar började 2020-01-01

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel SBC	2 400	2 400
Andel Bryggör	-	207 995
Andel VA-Samfällighet	532 000	532 000
Summa	534 400	742 395
Redovisat värde vid årets slut	534 400-	742 395

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts. och hyresfordringar	10 278	-
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	38 500	80 500
Summa	48 778	80 500

*Avbetalning på 250 kronor i månaden i fem år med start år 2016.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	4 950	4 850
Fastighetsförsäkring	19 470	17 004
Kameral förvaltning	12 599	12 599
Summa	37 019	34 453

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2020-12-31	Räntesats % 2019-12-31	Slutbet dag	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31
32637566	0,94	1,79	2022-09-28	1 100 000	1 100 000
44008157	0,85	-	2022-01-21	2 375 000	-
44006146	1,02	-	2025-01-28	2 375 000	-
Summa				5 850 000	1 100 000

Lånet är amorteringsfritt. Beräknad amortering på nuvarande lån, de närmaste 5 åren, är 0 kr årligen.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 850 000	1 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	134 829	140 626
Upplupen ränta	1 418	639
Fastighetsel	774	1 069
Fågelbro vatten kvartal 4, 2020	53 072	52 607
Coachin Minds, Adm tjänster & Fastighetsskötsel	-	5 869
Summa	190 093	200 810

Underskrifter

Värmdö den

Alarik von Hofsten
Styrelseordförande

Ernst Forsberg
Ledamot

Birgitta Breitholtz
Ledamot

Anders Ulle
Ledamot

Ebba Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den

Ulf Risberg
Intern revisor