

Årsredovisning för

**Brf Fågelbro 5**

716420-0318

Räkenskapsåret

**2017-01-01 - 2017-12-31**

*me*  
*de*  
*BB*

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2017.

### VERKSAMHETEN

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2014-10-22 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelbro 1:7	1989	Värmdö

Fastigheten var under 2016 fullvärdesförsäkrad av Vardia. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår. Från 1 januari är fastigheten och styrelsen försäkrad av Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1989 och består av nio huslängor.

Fastighetens totalyta är taxerad till till 38 251 kkr varav markvärde 15 400 kkr. Samtliga 28 småhus upplåtes med bostadsrätt och har en varierande yta. Boyta enligt taxeringsuppgifter år 2015 är 2852 kvm bostadsyta samt en biyta av 645 kvm.

#### Småhus och lokaler

Föreningen upplåter 28 bostäder med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

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

He  
M  
AS  
De 20

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret:

Renoverings- och reparationsmässigt har år 2017 varit ett mellanår efter de stora arbeten med fiberinstallation 2016 och åtgärdande av en rad oplanerade återställningsåtgärder efter vattenskador som krävdes samma år. År 2017 har varit skadefritt vad gäller föreningens egendom.

Under året har de tre ekarna på gården beskurits av abborrister. Föreningens häckar och buskar har trots årlig klippning i många fall vuxit sig så höga och vida att om det tillåts fortsätta så kan inte klippning ske utan hjälp av skylifts.

Eftersom det skulle bli orimligt dyrt har buskar och häckar beskurits mer än vanligt under hösten 2017. Motsvarande beskärning har gjorts i grannföreningarna samt på samfällighetens mark, främst runt parkeringsplatserna.

Under året har följande bostadsrätter formellt bytt ägare:

- 526 som en följd av förvärv
- 528 som en följd av förvärv

### Planerade händelse efter räkenskapsåret:

- Sommaren 2018 planeras för en extrainsatt föreningsstämma som har att hantera stadgeändringar som följer av ändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar.
- Inspektion av föreningens ledningsnät för spillvatten samt eventuell spolning av densamma kommer genomföras våren 2018
- Obligatorisk sotning av alla skorstenar/öppna spisar/braskaminer kommer genomföras sommaren 2018
- Planering avseende hur renovering eller utbyte av fönster och altan/balkongdörrar fortgår.
- Nya, uppdaterade trivselregler kommer att presenteras på årsstämman.
- Framtagande av uppdaterad underhållsplan kommer göras under året.

### Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

### Revisorer

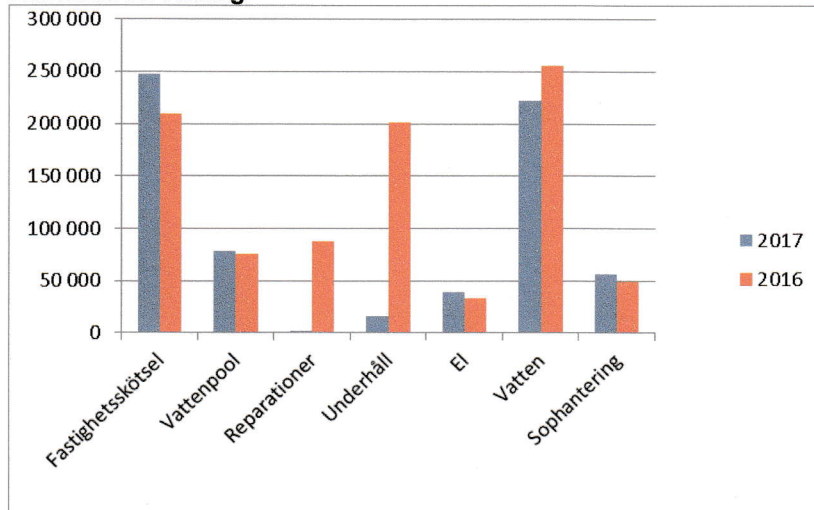
Namn	Uppdrag
Ulf Risberg	Intern Lekmannarevisor

### FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner, including "AC" and "BB".

### Kostnadsutveckling



### Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2015 är 38 251 000 kr varav 15 400 000 kr avser mark och 22 851 000 avser byggnad.

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.

Med den nya lagen om avskrivningar på fastigheten 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 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	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	1 388 906	1 402 135	1 402 195	1 396 756	1 393 305
Resultat efter finansiella poster, kr	-87 650	-298 005	-128 558	7 037	-184 096
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	447	477	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	314	314	314	314	314
Soliditet, %	97	96	96	96	96

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

*Handwritten signatures and initials in blue ink.*

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 2 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 41

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 2

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 3

Antalet medlemmar vid årets slut – 40

*Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar 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 som avslutades i förtid.

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

### Styrelsen

Styrelsen har från och med årsstämman 2017-06-18 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Alarik von Hofsten	Ordförande
Birgitta Breitholtz	Ledamot
Johan Högvist	Ledamot
Anna Stexgård	Ledamot
Ebba Roos	Ledamot

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

Styrelsen har under året avhållit 3 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>
Belopp vid årets ingång	41 220 000	406 000	616 000	722 155	-595 320	-298 005
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-200 984	200 984	
Föregående års resultat					-298 005	298 005
Årets resultat						-87 650
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>41 220 000</b>	<b>406 000</b>	<b>616 000</b>	<b>821 171</b>	<b>-992 341</b>	<b>-87 650</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "Re" and "AB".

## RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-992 341
Årets resultat	-87 650
<b>Totalt</b>	<b>-1 079 991</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	15 683
Balanseras i ny räkning	-1 364 308
<b>Totalt</b>	<b>-1 079 991</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	1	1 388 906	1 402 135
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 388 906</b>	<b>1 402 135</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 166 073	-1 445 794
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-292 493	-237 893
<b>Summa fastighetskostnader</b>		<b>-1 458 566</b>	<b>-1 683 687</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-69 660</b>	<b>-281 552</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	72
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 990	-16 525
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-17 990</b>	<b>-16 453</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-87 650</b>	<b>-298 005</b>
Resultat före skatt		-87 650	-298 005
<b>Årets resultat</b>		<b>-87 650</b>	<b>-298 005</b>

He  
of  
AR

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	41 929 207	42 221 700
Summa materiella anläggningstillgångar		41 929 207	42 221 700
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andelar i intresseföretag	5	742 395	742 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		742 395	742 395
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>42 671 602</b>	<b>42 964 095</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	164 500	206 500
Övriga fordringar		114	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	30 032	29 842
Summa kortfristiga fordringar		194 646	236 456
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		411 331	277 626
Summa kassa och bank		411 331	277 626
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>605 977</b>	<b>514 082</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>43 277 579</b>	<b>43 478 177</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Inbetalda insatser		41 220 000	41 220 000
Kapitaltillskott, fiberinstallation		406 000	406 000
Fond för yttre underhåll		821 171	722 155
VA-fond		616 000	616 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>43 063 171</b>	<b>42 964 155</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-992 341	-595 320
Årets resultat		-87 650	-298 005
Summa fritt eget kapital		-1 079 992	-893 325
<b>Summa eget kapital</b>		<b>41 983 179</b>	<b>42 070 830</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 100 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Förskott från kunder		8	-
Leverantörsskulder		23 210	61 846
Skatteskulder		15 108	7 820
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	156 074	237 682
Summa kortfristiga skulder		194 400	307 348
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>43 277 579</b>	<b>43 478 177</b>

He  
AS  
R

## Tilläggsupplysningar

### 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 är 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 22% 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	5%

Mark skrivs inte av.

se  
[Handwritten signatures and initials]



## Upplysningar till resultaträkning

### Not 1 Nettoomsättning

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	1 361 656	1 361 663
Båtplatsavgift	15 489	30 933
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 697	8 043
Andrahandsavgift	4 428	1 476
Övriga avgifter och intäkter	636	20
<b>Summa</b>	<b>1 388 906</b>	<b>1 402 135</b>

### Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	246 810	193 726
Övrig fastighetsskötsel	-	14 976
Löpande reparationer	1 925	87 379
Periodiskt underhåll	15 683	200 984
El	39 428	33 348
Vatten	222 221	255 727
Sophämtning	56 656	49 104
Försäkringspremier	41 589	44 543
Vattenpool	78 375	75 576
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	93 412	78 821
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	20 085	30 433
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	214 824	207 536
Kameral förvaltning (avtal)	45 784	43 916
Advokat- och rättegångskostnader	-	10 156
Konsultarvoden	26 851	36 732
Övriga förvaltningskostnader	5 030	11 409
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	7 270	5 282
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 660
Bankavgifter	2 360	2 183
Övriga kostnader	1 247	17 303
<b>Summa</b>	<b>1 166 210</b>	<b>1 445 794</b>

#### Specificering löpande reparationer

Bostäder	1 925	29 399
Gemensamma utrymmen	-	11 975
Installationer	-	46 005
<b>Summa</b>	<b>1 925</b>	<b>87 379</b>

#### Specificering periodiskt underhåll

Gemensamma utrymmen	-	27 398
Installationer	-	150 313
Markytor	15 683	23 273
<b>Summa</b>	<b>15 683</b>	<b>200 984</b>

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller initials.

**Not 3 Avskrivningar av materiella  
anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01- 2017-12-31</b>	<b>2016-01-01- 2016-12-31</b>
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde och fiberanslutning	93 761	39 161
<b>Summa</b>	<b>292 493</b>	<b>237 893</b>

**Upplysningar till balansräkning**

**Not 4 Byggnader och mark**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	41 158 435	40 794 435
-Årets investeringar	-	364 000
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	41 158 435	41 158 435
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 154 816	-916 923
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde och Fiberanslutning	-93 761	-39 161
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 447 309	-1 154 816
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>41 929 207</b>	<b>42 221 700</b>
Taxeringsvärde byggnad	22 851 000	22 851 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
<b>Summa</b>	<b>38 251 000</b>	<b>38 251 000</b>

**Not 5 Finansiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Andel SBC	2 400	2 400
Andel Bryggör	207 995	207 995
Andel VA-Samfällighet	532 000	532 000
-Utgående ackumulerade avskrivningar	742 395	742 395
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>742 395</b>	<b>742 395</b>

He  
De  
De

**Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avgifts. och hyresfordringar	-	1
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	164 500	206 500
<b>Summa</b>	<b>164 500</b>	<b>206 501</b>

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

**Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Årsavgift Bostadsrätterna	4 660	4 660
Fastighetsförsäkring	13 926	13 736
Kameral förvaltning	11 446	11 446
<b>Summa</b>	<b>30 032</b>	<b>29 842</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

<b>SEB</b>	<b>Räntesats % 2017-12-31</b>	<b>Räntesats % 2016-12-31</b>	<b>Slutbet dag</b>	<b>Belopp 2017-12-31</b>	<b>Belopp 2016-12-31</b>
32637566	1,41	1,32	90 dagar	1 100 000	1 100 000
<b>Summa</b>				<b>1 100 000</b>	<b>1 100 000</b>

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 0 kr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare således uppgå till 1 100 000 kr.

**Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

Fastighetsinteckningar	1 500 000	1 500 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	101 207	118 806
Upplupen ränta	758	444
Fastighetsel	1 902	1 610
Fågelbro vatten kvartal 4, 2016	52 207	54 322
Slutbetalning Teliafaktura	-	62 500
<b>Summa</b>	<b>156 074</b>	<b>237 682</b>

IC  
AS  
De AB

**Underskrifter**

Värmdö 2018-



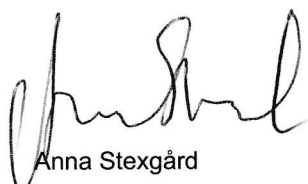
Alarik von Hofsten  
Styrelseordförande




Johan Högvist  
Ledamot



Brigitta Breitholtz  
Ledamot

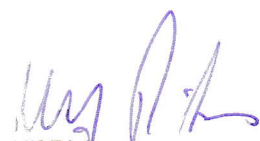


Anna Stexgård  
Ledamot



Ebba Roos  
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits



Ulf Risberg  
Intern revisor

