

Årsredovisning för

Brf Fågelbro 5

716420-0318

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2019.

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 2018 är 2852 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 HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningen har under året tecknat avtal med Conwwood Bygg och Fastighetservice AB angående byte av fönster, altandörrar och balkongdörrar i samtliga lägenheter. Första steget var en provinstallation som utfördes i december 2019 i lägenhet 508 och 509 samt delvis i 502 och utföll till belåtenhet. Installation i övriga lägenheter sker under 2020, se nedan. Kostnaden för provinstallationerna uppgick till 470 tkr och har i räkenskaperna för 2019 bokförts som en fastighetsförbättring i balansräkningen.

Fönsterbytet har aktualiserat frågan om att se över föreningens avgifter. Den månadsavgift som varje bostadsrättsinnehavare betalar till föreningen har varit oförändrad sedan 2012. Avgifterna har varit satta så att de räcker till att sköta mindre löpande underhåll, men inte till renoveringar. Den strategin har fungerat väl under en lång period där det inte funnits något större renoveringsbehov. När våra hus nu fyller 30 år och större underhållsbehov blir mer påtagliga är det nödvändigt att höja avgiften. Styrelsen beslutade därför under hösten att höja månadsavgifterna med knappt 15% från och med januari 2020. Höjningen beräknas ge föreningen en ökad årlig intäkt om ca 200 tkr. Ytterligare höjningar i närtid kan inte uteslutas.

Under året har rötskadade balkongstolpar bytts ut i tre lägenheter. Underhållsmässigt har i övrigt inga större planerade åtgärder genomförts under 2019 utan styrelsen har valt att kraftsamla inför fönsterbytet.

I slutet av året uppstod en omfattande vattenläcka i en lägenhet som skadade betongsockel, golv, väggar, elinstallationen och alla inventarier i hela bottenvåningen. Sanering efter skadan påbörjades under 2019 varefter avfuktning inleddes. Skadan på föreningens egendom täcks av föreningens försäkring med avdrag för självriskan som uppgår till 47 300 kr. Denna kostnad uppstår först under 2020.

Inför sommarsäsongen 2019 upphandlade Skärgårdshusens samfällighetsförening ny entreprenör för trädgårdsskötsel. Under 2019 har trädgårdsskötseln hanterats av Thomlis AB, vilket givit grönytor ett välkommet lyft.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

Testinstallationen av fönster i december 2019 utföll till belåtenhet och styrelsen gav i december 2019 klartecken till att gå vidare med fullskalig installation i övriga lägenheter under februari-juni 2020. Arbetet fortgår enligt plan.

Inför sommarsäsongen 2020 upphandlade Skärgårdshusens samfällighetsförening ny entreprenör för trädgårdsskötsel eftersom föregående entreprenör meddelat att de inte önskar fortsätta med trädgårdsskötsel under 2020. Under 2020 kommer trädgårdsskötseln hanterats av Milabgruppen AB.

Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn

Uppdrag

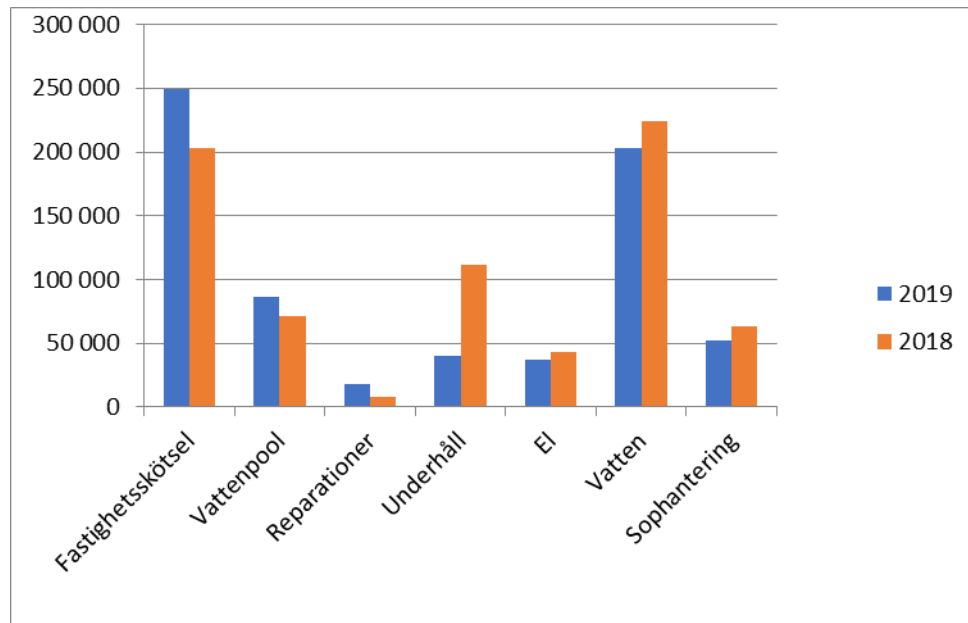
Ulf Risberg

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.

Totala kostnaden för fönsterbytet inklusive provinstallationen 2019 beräknas uppgå till 4,7 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 och syns således inte i 2019 års räkenskaper.

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	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, kr	1 398 711	1 396 664	1 388 906	1 402 135	1 402 195
Resultat efter finansiella poster, kr	-139 405	-188 441	-87 650	-298 005	-128 558
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	477	477	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	314	314	314	314	314
Soliditet, %	96	97	97	96	96

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 1 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 41

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 1

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 0

Antalet medlemmar vid årets slut – 42

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
Johan Högvist	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>
Belopp vid årets ingång	41 220 000	406 000	616 000	1 105 488	-1 364 309	-188 441
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-111 950	111 950	
Föregående års resultat					-188 441	188 441
Årets resultat						-139 405
Belopp vid årets utgång	41 220 000	406 000	616 000	1 293 538	-1 740 800	-139 405

RESULTATDISPOSITION

	Belopp
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
Ansamlad förlust	-1 740 800
Årets resultat	-139 405
Totalt	-1 880 205
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	40 301
Balanseras i ny räkning	-2 139 904
Totalt	-1 880 205

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>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 398 711	1 396 665
Summa rörelseintäkter		1 398 711	1 396 665
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 224 466	-1 274 964
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-292 493	-292 493
Summa fastighetskostnader		-1 516 959	-1 567 457
Rörelseresultat		-118 248	-170 792
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		-	14
Räntekostnader och liknande resultatposter		-21 157	-17 663
Summa finansiella poster		-21 157	-17 649
Resultat efter finansiella poster		-139 405	-188 441
Resultat före skatt		-139 405	-188 441
Årets resultat		-139 405	-188 441

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 814 221	41 636 714
Summa materiella anläggningstillgångar		41 814 221	41 636 714
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	742 395	742 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		742 395	742 395
Summa anläggningstillgångar		42 556 616	42 379 109
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	80 500	143 187
Övriga fordringar		22	47
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	34 453	32 295
Summa kortfristiga fordringar		114 975	175 529
Kassa och bank			
Kassa och bank		596 512	663 394
Summa kassa och bank		596 512	663 394
Summa omsättningstillgångar		711 487	838 923
SUMMA TILLGÅNGAR		43 268 103	43 218 032
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		1 293 538	1 105 488
VA-fond		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		43 535 538	43 347 488
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 740 800	-1 364 309
Årets resultat		-139 405	-188 441
Summa fritt eget kapital		-1 880 205	-1 552 750
Summa eget kapital		41 655 334	41 794 738
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		292 491	113 754
Skatteskulder		19 469	19 020
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	200 809	190 520
Summa kortfristiga skulder		512 769	323 294
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 268 103	43 218 032

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%
-Fiberanslutning	20%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	1 361 664	1 361 664
Båtplatsavgift	27 292	28 044
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 460	3 971
Andrahandsavgift	4 264	2 952
Övriga avgifter och intäkter	31	34
Summa	1 398 711	1 396 665

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	236 996	193 726
Övrig fastighetsskötsel	12 740	9 036
Löpande reparationer	18 531	8 256
Periodiskt underhåll	40 301	111 950
El	37 379	43 288
Vatten	203 027	224 015
Sophämtning	52 579	63 019
Försäkringspremier	49 325	44 566
Vattenpool	86 046	70 988
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	93 412	93 412
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	26 793	25 194
Kabel-tv	3 556	3 556
Fastighetsavgift/fastighetskatt	225 372	218 736
Kameral förvaltning (avtal)	48 872	46 609
Konsultarvoden	2 950	29 062
Övriga förvaltningskostnader	6 482	34 598
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	6 040	3 130
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 760	4 660
Bankavgifter	2 426	2 906
Övriga kostnader	24 879	2 257
Summa	1 224 466	1 274 964

Specificering löpande reparationer

Bostäder	5 493	5 219
Fasad	13 038	3 037
Summa	18 531	8 256

Specificering periodiskt underhåll

Installationer	31 174	74 450
Markytor	9 127	37 500
Summa	40 301	111 950

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde och fiberanslutning	93 761	93 761
Summa	292 493	292 493

Not 4 Byggnader och mark

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	41 158 435	41 158 435
-Årets investeringar*	470 000	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	41 628 435	41 158 435
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 739 802	-1 447 309
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde och Fiberanslutning	-93 761	-93 761
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 032 295	-1 739 802
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	41 814 221	41 636 714
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 fönsterrenovering. Avskrivningar börjar 2020-01-01

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
Andel SBC	2 400	2 400
Andel Bryggor	207 995	207 995
Andel VA-Samfällighet	532 000	532 000
Summa	742 395	742 395
Redovisat värde vid årets slut	742 395	742 395

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avgifts. och hyresfordringar	-	20 687
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	80 500	122 500
Summa	80 500	143 187

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

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	4 850	4 760
Fastighetsförsäkring	17 004	15 317
Kameral förvaltning	12 599	12 218
Summa	34 453	32 295

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2019-12-31	Räntesats % 2018-12-31	Slutbet dag	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31
32637566	1,79	1,79	2020-09-28	1 100 000	1 100 000
Summa				1 100 000	1 100 000

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

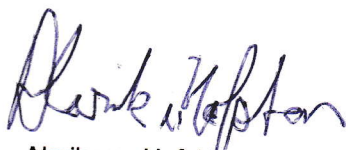
Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 100 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förskottsbetalade avgifter/hyror	140 626	136 766
Upplupen ränta	639	908
Fastighetsel	1 069	1 503
Fågelbro Vatten kvartal 4, 2019	52 607	51 343
Coaching Minds, Adm. tjänster & Fastighetsskötsel	5 869	-
Summa	200 810	190 520

Underskrifter

Värmdö 2020-05-19



Alarik von Hofsten
Styrelseordförande




Johan Högvist
Ledamot



Birgitta Breitholtz
Ledamot

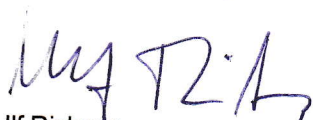


Anders Ulle
Ledamot



Ebba Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits



Ulf Risberg
Intern revisor