

Årsredovisning för

Brf Fågelbro 5

716420-0318

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2018.

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 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 av 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

me
a

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET:

Föreningens spillvattenledningar (avlopp) under mark samt tillhörande brunnar har underhållsspolats och inspekterats utan anmärkning av Miljövision. Sotning har utförts under året av Värmdö Sotningsdistrikt i enlighet med kommunens bestämmelser om sotning vart 4:e år. En vattenavhårdare har installerats på föreningens inkommande vattenledning. Avhårdaren syftar till att minska mängden kalkavlagringar i ledningar, armaturer och i våtrum.

Tre fall av misstänkt fuktskada har rapporterats av medlemmar. Efter kontroll av Anticimex fuktexperter har dock samtliga tre fall kunnat avskrivas utan åtgärd. På tre lägenheter har balkongstolpar bytts ut efter konstaterade rötangrepp. Inga större renoveringar har utförts av föreningen under 2018.

På ordinarie årsstämma i juni 2018 beslutade stämman om att införa ändringar i föreningens stadgar som krävs efter ändrad lagstiftning för ekonomiska föreningar. I augusti höll föreningen en extra föreningsstämma för att bekräfta årsstämmans beslut. Därmed gäller nya stadgar för föreningen. Samtidigt har styrelsen uppdaterat föreningens trivselregler till att också innehålla nyttjanderegler fr.a. avseende lägenheternas tekniska utrustning som ventilation, vatten, värme och fiber.

Styrelsen har under året diskuterat frågan om underhåll och eventuellt utbyte av hela eller delar av bostädernas fönster. För att få mer faktaunderlag har styrelsen under sommaren och hösten låtit en oberoende expert göra en inventering och på plats gå igenom ett urval av våra dörrar och fönster. Sammanfattningsvis visar inventeringen på varierande skick. Vidare är den ursprungliga kvaliteten av en sådan art att renovering i längden inte är lönsam i förhållande till att byta ut enheter. Hanteringen av frågan fortgår, se nedan.

Under året har följande bostadsrätter formellt bytt ägare:

- 524 som en följd av förvärv
- 526 som en följd av förvärv
- 527 som en följd av förvärv

Skärgårdshusens samfällighetsförening har under hösten handlat upp ny entreprenör för att sköta alla föreningars grönytor, buskar och träd. Uppdraget har gått till Thomlis AB som formellt börjar sitt uppdrag våren 2019 men som redan under hösten gallrat ekbacken bakom BRF 5 och BRF 4.

Planerade händelser efter räkenskapsåret:

- Planering avseende hur renovering eller utbyte av fönster och altan/balkongdörrar fortgår. Styrelsen räknar med att fatta beslut i frågan under verksamhetsåret 2019. Det går inte att utesluta att föreningens avgift kan komma att behöva höjas som en effekt av fönsterbyte eller intensifierat underhållsbehov.
- Framtagande av uppdaterad underhållsplan kommer göras under året.

Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

13e
de

Revisorer

Namn

Uppdrag

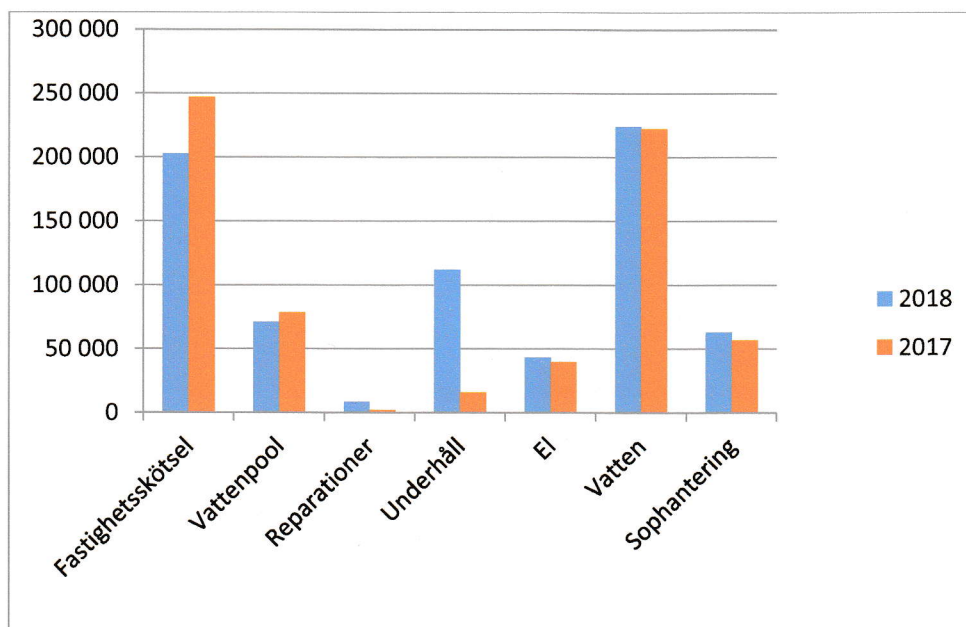
Ulf Risberg

Intern Lekmannarevisor

FÖRLAGSINSATSER

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

Kostnadsutveckling



Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2018 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.

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.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, kr	1 396 664	1 388 906	1 402 135	1 402 195	1 396 756
Resultat efter finansiella poster, kr	-188 441	-87 650	-298 005	-128 558	7 037
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	477	447	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	314	314	314	314	314
Soliditet, %	97	97	96	96	96

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

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 4 överlåtit.

Antalet medlemmar vid årets början – 40

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 6

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 5

Antalet medlemmar vid årets slut – 41

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 2018-05-10 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.

me
Bk

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	821 171	-992 342	-87 650
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-15 683	15 683	
Föregående års resultat					-87 650	87 650
Årets resultat						-188 441
Belopp vid årets utgång	41 220 000	406 000	616 000	1 105 488	-1 364 309	-188 441

RESULTATDISPOSITION

Belopp

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Ansamlad förlust	-1 364 309
Årets resultat	-188 441
Totalt	-1 552 750

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	111 950
Balanseras i ny räkning	-1 740 800
Totalt	-1 552 750

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

1/10
Re

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 396 665	1 388 906
Summa rörelseintäkter		1 396 665	1 388 906
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 274 964	-1 166 073
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-292 493	-292 493
Summa fastighetskostnader		-1 567 457	-1 458 566
Rörelseresultat		-170 792	-69 660
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		14	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-17 663	-17 990
Summa finansiella poster		-17 649	-17 990
Resultat efter finansiella poster		-188 441	-87 650
Resultat före skatt		-188 441	-87 650
Årets resultat		-188 441	-87 650

He
Re

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	41 636 714	41 929 207
Summa materiella anläggningstillgångar		41 636 714	41 929 207
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	742 395	742 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		742 395	742 395
Summa anläggningstillgångar		42 379 109	42 671 602
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	143 187	164 500
Övriga fordringar		47	114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	32 295	30 032
Summa kortfristiga fordringar		175 529	194 646
Kassa och bank			
Kassa och bank		663 394	411 331
Summa kassa och bank		663 394	411 331
Summa omsättningstillgångar		838 923	605 977
SUMMA TILLGÅNGAR		43 218 032	43 277 579
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		1 105 488	821 171
VA-fond		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		43 347 488	43 063 171
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 364 309	-992 342
Årets resultat		-188 441	-87 650
Summa fritt eget kapital		-1 552 750	-1 079 992
Summa eget kapital		41 794 738	41 983 179
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Förskott från kunder		-	8
Leverantörsskulder		113 754	23 210
Skatteskulder		19 020	15 108
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	190 520	156 074
Summa kortfristiga skulder		323 294	194 400
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 218 032	43 277 579

Handwritten initials: "R" and "R" with a flourish.

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 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. 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 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	20 %

Mark skrivs inte av.

AK

Not 1 Nettoomsättning

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter bostäder	1 361 664	1 361 656
Båtplatsavgift	28 044	15 489
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 971	6 697
Andrahandsavgift	2 952	4 428
Övriga avgifter och intäkter	34	636
Summa	1 396 665	1 388 906

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	193 726	246 810
Övrig fastighetsskötsel	9 036	-
Löpande reparationer	8 256	1 925
Periodiskt underhåll	111 950	15 683
El	43 288	39 428
Vatten	224 015	222 221
Sophämtning	63 019	56 656
Försäkringspremier	44 566	41 589
Vattenpool	70 988	78 375
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	93 412	93 412
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	25 194	20 085
Kabel-tv	3 556	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	218 736	214 687
Kameral förvaltning (avtal)	46 609	45 784
Konsultarvoden	29 062	26 851
Övriga förvaltningskostnader	34 598	5 030
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 130	7 270
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	4 660
Bankavgifter	2 906	2 360
Övriga kostnader	2 257	1 247
Summa	1 274 964	1 166 073

Specificering löpande reparationer

Bostäder	5 219	1 925
Fasad	3 037	-
Summa	8 256	1 925

Specificering periodiskt underhåll

Installationer	74 450	-
Marktytor	37 500	15 683
Summa	111 950	15 683

10e
Ar

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde och fiberanslutning	93 761	93 761
Summa	292 493	292 493

Not 4 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	41 158 435	41 158 435
-Årets investeringar	-	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden och pool	41 158 435	41 158 435
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 447 309	-1 154 816
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde och Fiberanslutning	-93 761	-93 761
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 739 802	-1 447 309
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	41 636 714	41 929 207
Taxeringsvärde byggnad	33 515 000	22 851 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	15 400 000
Summa	51 715 000	38 251 000

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2018-12-31	2017-12-31
Andel SBC	2 400	2 400
Andel Bryggör	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

	2018-12-31	2017-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	20 687	-
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	122 500	164 500
Summa	143 187	164 500

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

me
De

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	4 760	4 660
Fastighetsförsäkring	15 317	13 926
Kameral förvaltning	12 218	11 446
Summa	32 295	30 032

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2018-12-31	Räntesats % 2017-12-31	Slutbet dag	Belopp 2018-12-31	Belopp 2017-12-31
32637566	1,79	1,41	200928	1 100 000	1 100 000
Summa				1 100 000	1 100 000

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

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 100 000	1 500 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter


	2018-12-31	2017-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	136 766	101 207
Upplupen ränta	908	758
Fastighetsel	1 503	1 902
Fågelbro vatten kvartal 4, 2016	51 343	52 207
Summa	190 520	156 074

nr
B


Underskrifter

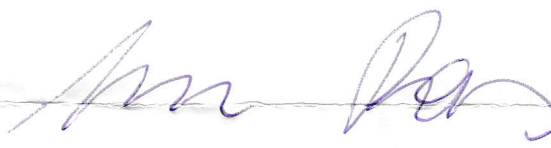
Värmdö 2019-05-20


Alarik von Hofsten
Styrelseordförande

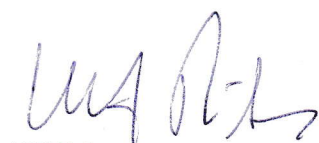

Johan Högvist
Ledamot


Birgitta Breitholtz
Ledamot


Anders Ulle
Ledamot


Ebba Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits


Ulf Risberg
Intern revisor