

Årsredovisning för

Brf Fågelbro 5

716420-0318

Räkenskapsåret

2016-01-01 - 2016-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2016.

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	11	1	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 och efter räkenskapsåret

Under året har föreningen bekostat och låtit installera ett fibernät som erbjuder snabb datatrafik, TV och telefoni via fiber från ett dussintal konkurrerande tjänsteleverantörer. Samtliga lägenheter är fysiskt anslutna till nätet. Föreningen har även tecknat ett femårigt driftavtal med Telia Öppen Fiber. Föreningens löpande kostnad för detta är 10 kr per månad och lägenhet. Kostnader för TV-tjänster, internet mm betalas direkt till tjänsteleverantörerna av respektive lägenhetsinnehavare. Skärgårdshusens samfällighetsförening, som bland annat äger och driver det gamla kabel-tv nätet, har beslutat att kabel-tv nätet kommer att tas ur drift under fjärde kvartalet 2017. Allt TV-tittande måste därefter ske via fibernätet där ett mindre antal frikanaler finns tillgängliga för den som inte vill teckna eget TV-abonnemang.

Under våren 2016 installerades en sk. innerliner i poolen. Innerliner innebär att poolens botten och väggar bekläs med en vattentät väv. Syftet med innerlinern är främst att minska läckage men förbättrar även det estetiska intrycket. Innerlinern skadades under sommaren av en av föreningens underhållsentreprenörer. Skadan återställs i samband med driftsättningen av poolen våren 2017 av entreprenören utan kostnad för föreningen.

Under 2016 har föreningen drabbats av tre olika översvämning incidenter. En färskvattenledning utanför 503-504 sprang läck och krävde betydande grävarbete och rivning av 503:ans entré för att reparera. Två avloppsstopp i föreningens del av nätet har inträffat. Den ena resulterade i översvämning på gästtoalett, hall och kök i 526. Som en följd av den skadan fick golvet brytas upp och ersättas med nytt efter avfuktning. Den andra orsakade översvämning på gästtoaletten i 523, dock utan några följdskador. Eftersom självrisken i föreningens försäkring varit så hög har samtliga kostnader för skadorna fått bekostas av föreningens egna medel.

Under året har följande bostadsrätter formellt bytt ägare:

- 503 och 509 som följd av bouppteckning
- 516 och 521 som en följd av förvärv
- 528 som en följd av gåva (och i mars 2017 på nytt som en följd av förvärv)

Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

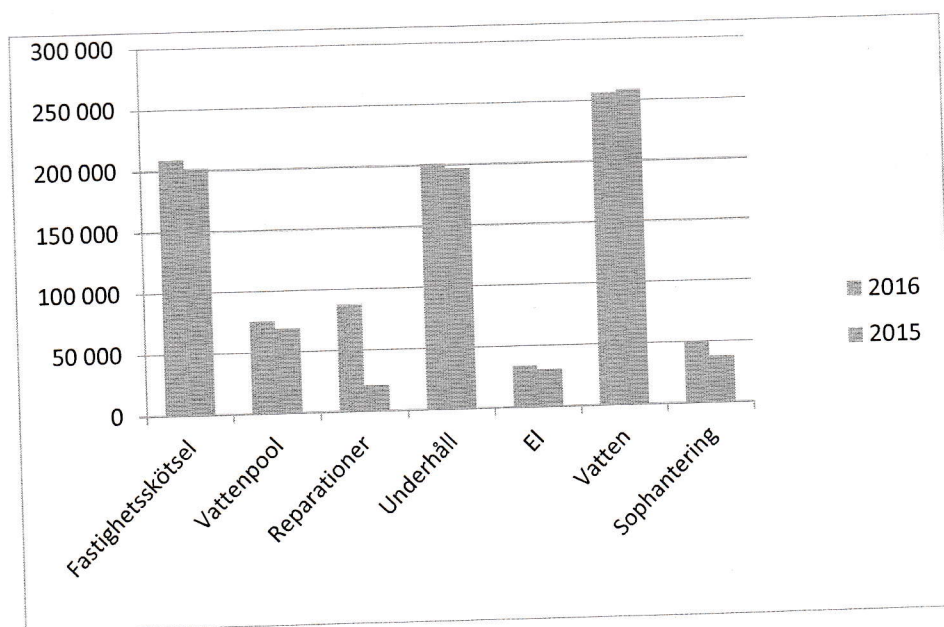
Namn

Uppdrag

Ulf Risberg

Intern Lekmannarevisor

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.

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 6 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 41

Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 8

Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 7

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 fram till årsstämman 2016-06-18 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Håkan Olsson	Ordförande
Marie-Louise Nyrén	Ledamot
Lars Skarman	Ledamot
Caroline Törnkvist	Ledamot
Johan Högvist	Suppleant
Alarik von Hofsten	Adjungerad ledamot

Styrelsen har från och med årsstämman 2016-06-18 haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Håkan Olsson	Ordförande
Birgitta Breitholz	Ledamot
Johan Högvist	Ledamot
Alarik von Hofsten	Ledamot

Efter att ordförande Håkan Olsson avlidit 20 augusti 2016 konstituerade styrelsen, i enlighet med stadgarna, sig på nytt varvid Alarik von Hofsten utsågs till ny ordförande och Ebba Roos adjungerades till styrelsen.

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

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, kr	1 402 135	1 402 195	1 396 756	1 393 305
Resultat efter finansiella poster, kr	-298 005	-128 558	7 037	-184 096
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	477	477	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	314	314	314	314
Soliditet, %	96	96	96	96

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

Förändring Eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapital- tillskott</i>	<i>Yttre- fond</i>	<i>VA- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	41 220 000	-	618 568	616 000	-363 176	-128 558
Kapitaltillskott, fiberinstallation		406 000				
Avsättning till underhållsfond			300 000		-300 000	
Uttag från underhållsfond			-196 413		196 413	
Föregående års resultat					-128 558	128 558
Årets resultat						-298 005
Belopp vid årets utgång	41 220 000	406 000	722 155	616 000	-595 320	-298 005

Noten "Eget kapital" som tidigare har redovisats i balansräkningen skall nu efter ett förtydligande av regelverket (K2) redovisas under "Verksamheten".

I Balansräkningen redovisas nu en uppdelning av de olika posterna som ingår i "Bundet eget kapital". Därför skiljer sig uppställningen från föregående årsredovisning.

RESULTATDISPOSITION

Belopp

Förslag till behandling av ansamlat resultat

Ansamlad förlust	-595 320
Årets resultat	-298 005
Totalt	-893 325

Styrelsen föreslår att medlen disponeras så

Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	200 984
Balanseras i ny räkning	-992 341

Totalt **-893 325**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 402 135	1 402 195
Summa rörelseintäkter		1 402 135	1 402 195
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-1 445 794	-1 294 654
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-237 893	-219 693
Summa fastighetskostnader		-1 683 687	-1 514 347
Rörelseresultat		-281 552	-112 152
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		72	56
Räntekostnader och liknande resultatposter		-16 525	-16 462
Summa finansiella poster		-16 453	-16 406
Resultat efter finansiella poster		-298 005	-128 558
Resultat före skatt		-298 005	-128 558
Årets resultat		-298 005	-128 558

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	42 221 700	42 095 593
Summa materiella anläggningstillgångar		42 221 700	42 095 593
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	742 395	742 395
Summa finansiella anläggningstillgångar		742 395	742 395
Summa anläggningstillgångar		42 964 095	42 837 988
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	206 500	-
Övriga fordringar		114	2 993
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	29 842	60 182
Summa kortfristiga fordringar		236 456	63 175
Kassa och bank			
Kassa och bank		277 626	656 290
Summa kassa och bank		277 626	656 290
Summa omsättningstillgångar		514 082	719 465
SUMMA TILLGÅNGAR		43 478 177	43 557 453
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser	11	41 220 000	41 220 000
Kapitaltillskott, fiberinstallation		406 000	-
Fond för yttre underhåll		722 155	618 568
VA-fond		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		42 964 155	42 454 568
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-595 320	-363 176
Årets resultat		-298 005	-128 558
Summa fritt eget kapital		-893 325	-491 734
Summa eget kapital		42 070 830	41 962 835
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8,9	1 100 000	1 100 000
Summa långfristiga skulder		1 100 000	1 100 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		61 846	127 842
Skatteskulder		7 820	3 620
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	237 681	363 156
Summa kortfristiga skulder		307 347	494 618
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 478 177	43 557 453

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.

Enligt nya regler redovisas förändring av Eget Kapital i Förvaltningsberättelsen

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. Lanspråktagande 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.

Upplysningar till resultaträkning

Not 1 Nettoomsättning

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Årsavgifter bostäder	1 361 663	1 361 655
Båtplatsavgift	30 933	28 333
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 043	7 394
Andrahandsavgift	1 476	4 810
Övriga avgifter och intäkter	20	3
Summa	1 402 135	1 402 195

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	193 726	193 726
Övrig fastighetsskötsel	14 976	7 770
Löpande reparationer	87 379	21 070
Periodiskt underhåll	200 984	196 413
El	33 348	30 210
Vatten	255 727	258 032
Sophämtning	49 104	37 490
Försäkringspremier	44 543	44 688
Vattenpool	75 576	68 639
Vägavgift	42 000	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	78 821	88 732
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	30 433	30 433
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	207 536	203 336
Kameral förvaltning (avtal)	43 916	34 213
Advokat- och rättegångskostnader	10 156	-
Konsultarvoden	36 732	-
Övriga förvaltningskostnader	11 409	9 948
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	5 282	16 008
Serviceavgifter till branschorganisationer	4 660	2 400
Bankavgifter	2 183	1 840
Övriga kostnader	17 303	7 706
Summa	1 445 794	1 294 654
Specificering löpande reparationer		
Bostäder	29 399	21 070
Gemensamma utrymmen	11 975	-
Installationer	46 005	-
Summa	87 379	21 070
Specificering periodiskt underhåll		
Bostäder	-	181 914
Gemensamma utrymmen	27 398	6 045
Installationer	150 313	-
Markytor	23 273	8 454
Summa	200 984	196 413

**Not 3 Avskrivningar av materiella
anläggningstillgångar**

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde och fiberanslutning	39 161	20 961
Summa	237 893	219 693

Upplysningar till balansräkning

Not 4 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	40 794 435	40 794 435
-Årets investeringar	364 000	-
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	41 158 435	40 794 435
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-916 923	-697 230
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde och Fiberanslutning	-39 161	-20 961
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 154 816	-916 923
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	42 221 700	42 095 593
Taxeringsvärde byggnad	22 851 000	23 148 000
Taxeringsvärde mark	15 400 000	15 400 000
Summa	38 251 000	38 548 000

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2016-12-31	2015-12-31
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
Redovisat värde vid årets slut	742 395	742 395

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Avgifts. och hyresfordringar	1	1
Uppdelning/Avbetalning av fiberinstallationskostnad*	206 500	-
Summa	206 501	1

*Avbetalning på 250 kronor i månaden i fem år.

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	4 660	4 660
Fastighetsförsäkring	13 736	44 543
Kameral förvaltning	11 446	10 979
Summa	29 842	60 182

Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>SEB</i>	<i>Räntesats % 2016-12-31</i>	<i>Räntesats % 2015-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2016-12-31</i>	<i>Belopp 2015-12-31</i>
32637566	1,32	1,54	90 dagar	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.

Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	1 500 000	1 500 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

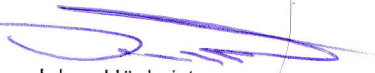
	2016-12-31	2015-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	118 806	304 419
Upplupen ränta	444	598
Fastighetsel	1 610	1 327
Fågelbro vatten kvartal 4, 2016	54 322	56 812
Slutbetalning Teliafaktura	62 500	-
Summa	237 682	363 156

Underskrifter

Värmdö 2017-05-27



Alarik von Hofsten
Styrelseordförande



Johan Högvist
Ledamot



Brigitta Breitholtz
Ledamot

~~Ledamot~~

Min revisionsberättelse har angivits

Ulf Risberg
Intern revisor