

Årsredovisning för
Brf Fågelbärlunden

769603-6784

Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8-10
Underskrifter	11

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2014-05-20 . Föreningsstämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Vallentuna 2014-05-20



Marie Melin
Ordförande

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6784 får härmed avge årsredovisning för 2013.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31

Om föreningen

Bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden (769603-6784) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-13.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna.

Föreningens fastighet

Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen förvärvade 2001-12-10 enligt köpekontrakt fastigheten Bällsta 2:923 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus: Fritzbergsvägen 1, 3, 5 och 7, med totalt 50 lägenheter.

Bostadsfördelning:

16st 1 rum och kök

15st 2 rum och kök

9st 3 rum och kök

10st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 779 kvm

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 36 200 000 (33 600 000) kronor varav markvärdet uppgick till 8 200 000 (7 600 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 28 000 000 (26 000 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen hade 2013-12-31 71 (60) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 9 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 24.688 (18 032) kr/kvm. Totalt 2 lägenheter var uthyrda i andra hand 2013-12-31.

Verksamhetsberättelse

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2013-06-04, inga särskilda ärenden upptogs till behandling.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2013.

2013-01-01 - 2013-06-04

Erik Carlsson suppleant

Felicia-Lindén Bergman ledamot

Gill Iverman ledamot

Lars Lindberg suppleant

Mari Melin ledamot, föreningens ordförande och kassör

2013-06-04 - 2013-12-31

Britt-Marie Afzelius ledamot, föreningens kassör

Erik Carlsson ledamot, styrelsens sekreterare

Felicia-Lindén Bergman ledamot (omvald)

Gill Iverman ledamot (omvald)

Lars Lindberg suppleant (omvald)

Mari Melin ledamot (omvald), föreningens ordförande

Verksamhet

Totalt har elva styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2013-06-04) då styrelsen utsåg föreningens ordförande och kassör samt styrelsens sekreterare. Ett möte har hållits per månad utom under juli.

Förvaltning

Teknisk- och ekonomisk förvaltning har under året skötts av Roslagens Energi- och Driftteknik AB (Redab).

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2013-06-04).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Ärenden av större art

Fastighetsförvaltning

Under året företog styrelsen tillsammans med Redab en inspektion av fastigheten 2013-09-30 varvid några åtgärds punkter noterades, en del av punkterna åtgärdades under hösten och resterande avses åtgärdas under våren 2014.

Styrelsen har i samråd med Redab beslutat att avstämning av skötseln av föreningens mark ska ske tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

Föreningen har under hösten inlett arbete med att se över föreningens underhållsplan så att den uppdateras till nuvarande situation och får en form som underlättar arbetet med planering av framtida underhåll och därmed sammankopplade ekonomiska frågor.

Då staketet vid en av föreningens parkeringar hade blivit i dåligt skick byttes detta under hösten, arbetet skedde i egen regi genom goda insatser av flera av föreningens medlemmar.

I början av året skedde en vattenläcka i ett av föreningens hus, läckan åtgärdades av fackmän, styrelsen har under året hanterat det försäkringsmässiga efterspelet till läckan.

Ekonomiska förvaltning

Kopplat till arbetet med underhållsplanen genomför styrelsen också en översikt av föreningens ekonomi så att den fortsätter vara långsiktigt hållbar och tar höjd för framtida underhålls- och renoveringsbehov. Styrelsen har med anledningen av detta under året beslutat om en höjning av medlemsavgiften om 2%, styrelsen har också beslutat om att ta ut en överlåtelseavgift om 2,5% av rådande prisbasbelopp av nya köpare av lägenhet i föreningen. Vidare ser styrelsen kontinuerligt över föreningens lån för att uppnå mer optimala löptider och räntenivåer på dessa. I samband med att vi får en bättre översyn över framtida underhållsbehov och räntekostnader kommer styrelsen också att se över placering av föreningens fonderade medel.

Övrigt

Styrelsen har under året driftsatt föreningens hemsida www.fagelbarslunden.se

Föreningens ekonomiska ställning

Årets resultat visar en vinst på 163 688 kr (f å -206.148 kr).

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 27.817.688 kr., lånen är fördelade på fem olika lån och placerade hos Stadshypotek. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not .

Ekonomisk översikt

	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31
Genomsnittlig skuldränta %	4,0	4,1	4,1	4,2	4,2
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	10 010	10 089	10 184	10 249	10 320
Fastighetens belåningsgrad %	51,7	52,1	52,2	52,6	52,3
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	899	894	894	893	868

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån. Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
<hr/>	
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserat resultat	-293 843
årets resultat	<u>163 688</u>
Totalt	-130 155
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras enligt underhållsplan	-229 000
i ny räkning överföres	<u>-130 155</u>
	-359 155

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 492 097	2 485 628
Hysesintäkter		46 053	33 200
Övriga rörelseintäkter		93 726	93 597
Summa nettoomsättning		2 631 876	2 612 425
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	1,2	-88 143	-196 966
Driftkostnader	3	-843 335	-1 037 099
Administrativa kostnader	4,5	-70 759	-74 640
Personalkostnader	5	-7 600	-5 710
Fastighetskatt/avgift		-60 500	-68 250
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 070 337	-1 382 665
Avskrivningar byggnad		-291 000	-294 844
Avskrivning övrigt		-17 004	-17 004
Rörelseresultat		1 253 535	917 912
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		35 238	25 326
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 125 085	-1 149 386
Resultat efter finansiella poster		163 688	-206 148
Årets resultat		163 688	-206 148

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	46 829 491	47 120 491
Mark		4 300 000	4 300 000
Markanläggning	7	182 679	199 683
		<u>51 312 170</u>	<u>51 620 174</u>
Summa anläggningstillgångar		51 312 170	51 620 174
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		44 641	5 853
Övriga fordringar		77 912	17 639
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	69 665	41 848
		<u>192 218</u>	<u>65 340</u>
Kassa och bank		2 250 674	2 102 465
Summa omsättningstillgångar		2 442 892	2 167 805
SUMMA TILLGÅNGAR		53 755 062	53 787 979

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		23 752 000	23 752 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	1 725 455	1 496 455
		<u>25 477 455</u>	<u>25 248 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-293 843	141 305
Årets resultat		163 688	-206 148
		<u>-130 155</u>	<u>-64 843</u>
Summa eget kapital		<u>25 347 300</u>	<u>25 183 612</u>
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		27 596 688	27 817 688
		<u>27 596 688</u>	<u>27 817 688</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		221 000	221 000
Leverantörsskulder		15 160	49 534
Skatteskulder		128 750	100 800
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	446 164	415 345
		<u>811 074</u>	<u>786 679</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 755 062</u>	<u>53 787 979</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000
Summa	30 730 000	30 730 000

Ansvarsförbindelser

Inga

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd. Inkomster och utgifter är periodiserade enligt god redovisningssed.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll är redovisad som bundet eget kapital enligt BFNAR 2003:4.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning, utan en eventuell värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och verkligt värde.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningar enligt plan är beräknade på tillgångarnas ursprungliga anskaffningsvärde och baseras på tillgångarnas bedömda nyttjandetid.

Avskrivningar

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader skrivs av enligt en 100-årig annuitetsplan, årets avskrivning 0,58%

Markanläggningar 5%

Inventarier 20%

Noter

Not 1 Reparationer och underhåll

	2013	2012
Hiss besiktning	5 180	9 355
Hiss serviceavtal	14 125	13 450
Löpande rep. lagning stänkputs		62 500
Löpande reparationer övr	68 838	111 661
	88 143	196 966

Not 2 Periodiskt underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2003:4 redovisas fonden för yttre underhåll fr o m 2004 som bundet eget kapital. lanspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har fattat beslut. Behörigt organ är föreningsstämman.

Styrelsen föreslår att avsätta 229.000 kr till yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

Not 3 Driftskostnader

	2013	2012
Fastighetsskötsel entreprenad	186 250	325 938
Snöröjning/sandning	25 570	44 000
El	74 882	79 287
Vatten	125 592	117 209
Uppvärmning	270 514	306 188
Sophämtning	36 729	36 451
Fastighetsförsäkring	34 399	32 762
Kabet-TV/bredband	89 399	81 950
Förbrukningsinv	-	13 314
	843 335	1 037 099

Not 4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2013	2012
Tele & porto	2 223	2 082
IT-kostnader	270	295
Revisionsarvode	6 738	10 500
Arvode förvaltning	29 000	29 000
Övr förvaltningskostnader	900	863
Bankkostnader	500	500
Föreningsavg	1 128	1 400
	40 759	44 640

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2013	2012
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga sociala avgifter	7 600	5 710
	37 600	35 710

Not 6 Byggnader

	2013-12-31	2012-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 080 000	50 080 000
	50 080 000	50 080 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 959 509	-2 664 665
-Årets avskrivning enligt plan	-291 000	-294 844
	-3 250 509	-2 959 509
Utgående redovisat värde	46 829 491	47 120 491
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	7 600 000
	36 200 000	33 600 000

Not 7 Markanläggning

	2013-12-31	2012-12-31
<i>Asfaltering parkering, gård och gångvägar.</i>		
Ackumulerade anskaffningsvärden	342 138	342 138
	342 138	342 138
Ingående avskrivningar	-142 455	-125 451
Årets avskrivningar	-17 004	-17 004
	-159 459	-142 455
Utgående redovisat värde	182 679	199 683

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013	2012
Trygg Hansa försäkringspremie	36 819	34 399
ATM Antenn & Ownit	7 450	7 449
Upplupna ränteintäkter	25 396	
	69 665	41 848

Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 752 000	1 496 455	141 305	206 148
Disposition av föregående års resultat:		229 000	-435 148	-206 148
Årets resultat				163 688
Belopp vid årets utgång	23 752 000	1 725 455	-293 843	163 688

Not 10 Långfristiga skulder

	2013	2012
Stadshypotek AB 3,75% ffd 150930	5 060 296	5 060 296
Stadshypotek AB 3,11% ffd 180330	5 543 550	5 543 550
Stadshypotek AB 4,41% ffd 170430	5 362 850	5 532 650
Stadshypotek AB 4,28% ffd 140430	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 4,52% ffd 160630	5 499 192	5 550 392
Avgår kortfristig del	-221 000	-221 000
	27 596 688	27 817 688

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2013	2012
Upplupna utgiftsräntor	85 974	86 359
Eon fjärrvärme	29 707	36 165
Elverket	7 690	8 831
Fastighetsskötsel REDAB	52 460	125 861
Förskottsbetalda intäkter	222 733	110 561
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	7 600	7 568
	446 164	415 345

Underskrifter

Ort och datum Vallentuna 2014-05-03



Marie Melin
Ordförande



Gill Iwerman



Felicia Syrén



Eric Carlsson



Britt-Marie Afzelius

Min revisionsberättelse har lämnats den 3/5 2014



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor