

Årsredovisning för
Brf Fågelbärlunden
769603-6784

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8
Noter till resultaträkning	9
Noter till balansräkning	10-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6784, med säte i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2016.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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.

Om 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:

16 st 1 rum och kök
15 st 2 rum och kök
9 st 3 rum och kök
10 st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 779 kvm.

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 38 000 000 (36 200 000) kronor varav markvärdet uppgick till 9 000 000 (8 200 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 29 000 000 (28 000 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2016-05-31.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2016.

2016-01-01 - 2016-05-31

Britt-Marie Afzelius	ledamot, föreningens vice kassör
Erik Carlsson	ledamot, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Mari Melin	ledamot, föreningens ordförande
Michelle Andersen	suppleant

2016-05-31 - 2016-12-31

Britt-Marie Afzelius	ledamot, föreningens vice kassör
Erik Carlsson	ledamot, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Mari Melin	ledamot, föreningens ordförande
Michelle Andersen	suppleant

Verksamhet

Totalt har 13 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2016-05-31) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2016/2017 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2015/2016. Ett möte har hållits per månad utom under april, juli och augusti, under mars hölls två möten och under maj fyra möten.

Förvaltning

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

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2016-05-31).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2016-09-20 (tillsammans med Redab). Vid inspektion noterades ett antal åtgärds punkter, en del av dessa åtgärdas fortlöpande medan andra har lett till planering av underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan. Styrelsen har även särskilt inspekterat föreningens mark i samband med planeringsprojekt, vilket till vissa allmänna åtgärder i utemiljön. Styrelsen har även särskilt inspekterat lägenheternas balkonger tillsammans med entreprenör.

Enligt tidigare beslut sker avstämning med Redab kring skötseln av föreningens mark tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

Under året har styrelsen hanterat ett antal större ärenden varav ett flertal lett till projekt som fortfarande löper.

Projektet med förnyelse vad gäller träd och buskar på föreningens mark fortlöper, under våren skedde ett antal nyplanteringar, däribland: plantering av barrväxter utmed gångvägen bakom hus nummer tre, plantering på gräsplätten mellan hus nummer sju och parkeringen, plantering framför hus nummer ett samt plantering vid trappen.

Det projekt med renovering av balkonger vi tidigare påbörjat fick under våren avbrytas då röta upptäcktes även i bärande balkar. Stämpning och stöttning av befintliga balkonger gjordes för att dessa ska kunna brukas under tiden som en ny lösning utarbetas. Under hösten inledde styrelsen ett projekt för uppförande av nya balkonger, extern projektledare är anlita och en process med att ta in förslag på utseende för nya balkonger samt offerter från entreprenör pågår. Enligt plan kommer förslag på nya balkonger att färdigställas under våren 2017 med rivning av befintliga balkonger och uppförande av nya under hösten. När styrelsen tagit fram ett förslag kommer detta presenteras för föreningens medlemmar varefter styrelsen kommer fatta beslut om beställning och uppförande.

Under våren skedde åtgärder och ombesiktning enligt OVK och resultatet har rapporterats in till kommunen enligt lag.

I början av året inleddes sortering av matavfall enligt kommunens system.

Som vi rapporterade i förra årsredovisningen fanns ett behov av underhåll av bland annat entrédörrar, ståldörrar vid entréer och förråds-/sophus samt portiker vid entréerna hus nummer ett respektive tre. Ett underhållsarbete inklusive slipning, målning och oljning såväl som reparationer genomfördes under sommaren.

Det underhåll av fasader, fönster och takskägg som vi tidigare uppmärksammat har vi tillsvidare skjutit på då fokus legat på föreningens balkonger. Dock har ett arbete gjorts för att komma till rätta med ett fuktproblem vid fasaden på nummer ett.

Föreningen har haft vissa problem med att platserna på gästparkeringen varit fulla, styrelsen har också kunnat notera att platserna utmed Fritzbergsvägen blivit allt mer upptagna, eventuellt till följd av att de är på väg att bli till någon form av informell infartsparkering. I början av året ändrade därför styrelsen i regelverket för parkeringen samt satte upp nya tydligare skyltar vid gästparkeringen. Sedan senhösten pågår nu också ett jobb med att ta in en parkeringsfirma för bevakning av parkeringarna med parkeringsautomat och avgift för gästparkeringen.

Vid höstinspektionen fann vi fel på ett antal av stolparna för motorvärmarruttag såsom trasiga lås och felande säkringar - ett arbete att avhjälpa detta har genomförts.

Under hösten beslutade styrelsen att i det större cykelförrådet (mellan nummer tre och nummer fem) uppföra ett förråd för styrelsen att nyttja. Arbetet planeras genomföras under våren 2017.

Styrelsen har vid årsskiftet sett över och reviderat föreningens underhållsplan.

Ekonomiska förvaltning

Vi kan även för verksamhetsåret 2016 rapportera att föreningens ekonomiska läge generellt sett är gott. Det nyuppförande av balkonger som vi tvingas att göra innebär dock en belastning på ekonomin varför styrelsen beslutade om en höjning av medlemsavgifterna med två procent från och med 2016-10-01. Huruvida ytterligare höjning kommer att krävas under 2017 eller 2018 återstår att se och beror till stor del på vilka kostnader vi får för balkongprojektet samt vilka villkor vi kan få från vår bank, styrelsen räknar med att ta nytt lån för finansieringen av de nya balkongerna.

Föreningens belåningsgrad är relativt låg och det läge med låga räntor som vi fortfarande ser innebär att vi kan binda om äldre, långlöpande, lån med höga räntor till en mycket lägre ränta, vi fortsätter således att minska våra räntekostnader. Under året har vi bundit om ett äldre lån med en uppskattad årlig minskning av räntekostnad på ungefär 175 000 kronor, vi har två ytterligare längre lån kvar att binda om, ett som löper ut 2017 och ett 2018. Styrelsens nuvarande policy är att lämna lånen obundna - det vill säga i praktiken löpande på 90 dagar. Vi utvärderar den policyn kontinuerligt.

Framöver ser vi ett ökat underhållsbehov i förhållande till föreningens första 15 år och en del av de renoveringar som var planerade till 2016 har vi skjutit till 2017 respektive 2018. Föreningens likviditet är dock god och vår belåningsgrad, som skrivet, är låg.

Under året har vi gått över till ett automatiskt fakturahanteringssystem tillsammans med vår ekonomiska förvaltare.

Övriga ärenden

Under hösten inledde styrelsen en omarbetning av avtalet med vår förvaltare Redab, vi räknar med att det nya avtalet för med sig en viss avgiftshöjning samtidigt som vi tror att det kommer att ge oss en bättre kontroll över förvaltningen.

Föreningens hemsida www.fagelbarslund.se hålls kontinuerligt uppdaterad med information.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2016-12-31 67 (66) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna.

Under året har 3 (11) överlåtelse skett till ett genomsnittspris om 40 678 (34 437) kr/kvm.

Under året har 5 (0) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 5 lägenheter var uthyrda i andra hand 2016-12-31.

Flerårsöversikt

	2016	2015	2014	Belopp i kkr 2013
Nettoomsättning	2 690	2 677	2 682	2 632
Resultat efter finansiella poster	-321	39	157	164
Soliditet, %	47,6	47,4	47,6	47,2
Genomsnittlig skuldränta %	2,5	3,3	3,7	4,0
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 576	9 750	9 896	10 010
Fastighetens belåningsgrad %	50,2	50,3	51,3	51,7
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	917	912	912	899

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 752 000	2 380 205	-627 545	39 174
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		450 000	-450 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-126 213	126 213	
Balanseras i ny räkning			39 174	-39 174
Årets resultat				-320 654
Vid årets slut	23 752 000	2 703 992	-912 158	-320 654

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att fritt eget kapital, kronor -1 173 788 behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
balanserat resultat	-912 158
årets resultat	-320 654
Totalt	-1 232 812

Överföring till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	450 000
lanspråkstagande av reparationsfond motsvarande 2016 års underhållskostnad	-682 506
balanseras i ny räkning	-1 000 306
Summa	-1 232 812

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning		2 548 095	2 535 418
Hysesintäkter		42 595	41 243
Övriga rörelseintäkter		99 312	100 460
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 690 002	2 677 121
Rörelsekostnader			
Reparationer och underhåll	2	-760 339	-214 869
Driftkostnader	3	-895 647	-919 315
Administrativa kostnader	4	-44 152	-41 761
Personalkostnader	5	-50 535	-50 842
Fastighetskatt		-63 400	-62 150
Avskrivning byggnad		-530 160	-471 440
Avskrivning övrigt		-17 126	-17 126
Summa rörelsekostnader		-2 361 359	-1 777 503
Rörelseresultat		328 643	899 618
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		11 658	20 385
Räntekostnader och liknande resultatposter		-660 955	-880 829
Summa finansiella poster		-649 297	-860 444
Resultat efter finansiella poster		-320 654	39 174
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-320 654	39 174
Skatter			
Årets resultat		-320 654	39 174

Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2016	2015
Årets resultat	-320 654	39 174
Reservering till fond för yttre underhåll	-450 000	-450 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	682 506	126 213
Resultat efter disposition av planerat underhåll	-88 148	-284 613

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	6	45 327 091	45 857 251
Mark	6	4 300 000	4 300 000
Markanläggning	7	131 320	148 446
Summa materiella anläggningstillgångar		49 758 411	50 305 697
Summa anläggningstillgångar		49 758 411	50 305 697
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar	8	459 200	460 091
Övriga fordringar		605	1 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	89 784	144 642
Summa kortfristiga fordringar		549 589	606 036
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 651 185	2 970 659
Summa kassa och bank		2 651 185	2 970 659
Summa omsättningstillgångar		3 200 774	3 576 695
SUMMA TILLGÅNGAR		52 959 185	53 882 392

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2016-12-31</i>	<i>2015-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Reparationsfond	10	2 703 992	2 380 205
Summa bundet eget kapital		26 455 992	26 132 205
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-912 158	-627 545
Årets resultat		-320 654	39 174
Summa fritt eget kapital		-1 232 812	-588 371
Summa eget kapital		25 223 180	25 543 834
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån, långfristiga skulder	11	26 173 144	26 723 744
Summa långfristiga skulder		26 173 144	26 723 744
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån		389 704	372 808
Leverantörsskulder		270 506	357 334
Skatteskulder		125 550	123 000
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	777 101	761 672
Summa kortfristiga skulder		1 562 861	1 614 814
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		52 959 185	53 882 392

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Byggnader skrivs from 2014-01-01 av enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, 1% baserat på anskaffningsvärdet.

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Markanläggningar	20

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning

Noter till resultaträkning

Not 2 Reparation och underhåll

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Hiss besiktning	9 218	5 435
Hiss serviceavtal	14 965	15 015
Enligt underhållsplan	682 506	126 213
Löpande reparationer övr	53 650	68 206
	760 339	214 869

Not 3 Driftskostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Fastighetsskötsel	221 507	259 705
Snöröjning/sandning	43 416	36 195
El	70 772	66 318
Uppvärmning	291 432	266 451
Vatten	126 042	149 018
Sophämtning	41 450	50 180
Fastighetsförsäkring	45 510	37 924
Kabel-TV/Bredband	53 539	53 524
Förbrukningsinventarier	1 979	-
	895 647	919 315

Not 4 Administrativa kostnader

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Tele & porto	3 800	3 320
Administrations och förvaltningskostnader	1 052	1 303
Revisionsarvode	7 350	6 738
Arvode förvaltning	30 450	29 000
Bankkostnader	1 500	500
Övriga kostnader	-	900
	44 152	41 761

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2016-01-01- 2016-12-31	2015-01-01- 2015-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga sociala avgifter	10 535	10 842
	50 535	50 842

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

Noter till balansräkning

Not 6 Byggnader och mark

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-Vid årets början	50 080 000	50 080 000
	50 080 000	50 080 000
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-4 222 749	-3 751 309
-Årets avskrivning enligt plan	-500 800	-471 440
-Korrigerig fg års avskrivning	-29 360	
	-4 752 909	-4 222 749
Redovisat värde vid årets slut	45 327 091	45 857 251
Mark	4 300 000	4 300 000
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	8 200 000
	42 300 000	40 500 000

Not 7 Markanläggning

Asfaltering parkering, gård och gångvägar.

	2016-12-31	2015-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	342 138	342 138
	342 138	342 138
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-193 692	-176 566
-Årets avskrivning enligt plan	-17 126	-17 126
	-210 818	-193 692
Redovisat värde vid årets slut	131 320	148 446

Not 8 Kundfordringar

	2016-12-31	2015-12-31
Kundfordringar	459 200	460 091

Kundfordringar består av aviserade avgifter för 1:a kvartalet 2017.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Schindlers Hiss AB	8 470	
Telia	13 386	13 381
Trygg Hansa	49 135	45 510
Handelsbanken	18 793	85 751
	89 784	144 642

Not 10 Periodiskt underhåll

Styrelsen föreslår att avsätta 450.000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. Lanspråkstagande av medlem ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

Not 11 Långfristiga skulder

	2016-12-31	2015-12-31
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3mån) bindningstid	5 060 296	5 060 296
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	5 106 488	5 250 488
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 4,41% ffd 170430	4 644 714	4 890 418
Stadshypotek AB 3,11% ffd 180330	5 447 550	5 543 550
Avgår kortfristig del	-437 704	-372 808
	26 173 144	26 723 744

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 24 422 328 kronor.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2016-12-31	2015-12-31
Upplupna värmekostnader	35 197	30 120
Förutbetalda (föruterhållna)intäkter	681 344	670 967
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	10 560	10 585
	777 101	761 672

Not 13 Ställda säkerheter

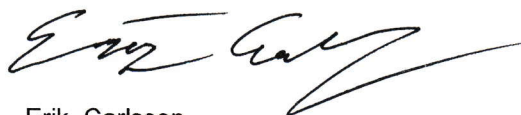
	2016-12-31	2015-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000

Underskrifter

Ort och datum 8/5 2017



Mari Melin
Ordförande



Erik Carlsson



Erik Idestrom

Gill Iverman



Britt-Marie Afzelius

Min revisionsberättelse har lämnats den 9/5 2017



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor