

Årsredovisning för  
**Brf Fågelbärslund**

769603-6784

Räkenskapsåret  
2012-01-01 - 2012-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-2
Resultaträkning	3
Balansräkning	4-5
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	6
Noter	7-9
Underskrifter	10

### Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2013-06-04. Föreningsstämman beslut också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Vallentuna

15/5-2013

Mari Mein  
Ordförande

Mari Mein

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6 784 får härmed avge årsredovisning för 2012.

### Allmänt om verksamheten

#### Information om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningens fastighet

Föreningen förvärvade 2001-12-10 enligt köpekontrakt fastigheten Ballsta 2:293 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus 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 33 600 000 kr varav markvärdet uppgick till 7 600 000 kr och byggnadsvärdet uppgick till 26 000 000 kr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

#### Fastighetsförvaltning

Under 2011 tog Roslagens Energi- och Driftteknik AB över den tekniska förvaltningen och från 2012 även den ekonomiska förvaltningen, detta har tidigare skötts av AS-Driftteknik AB resp. UBC.

#### Föreningsfrågor

Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen hade den 31 december 2012 60 (59) medlemmar fördelade på 50 lägenheter.

Samtliga bostadsrätter i föreningen var vid årets utgång upplåtna. Under året har 3 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 18 032 kr/kvm (17 766).

Under året har föreningen inte haft några anställda.

#### Styrelse

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2012.

Marie Melin	(omvald till ledamot vid stämman 2012-06-12)
Felicia Lindén Bergman	(nyvald till ledamot vid stämman 2012-06-12)
Gill Iwerman	(omvald till ledamot vid stämman 2012-06-12)
Lars Lindberg	(omvald till suppleant vid stämman 2012-06-12)
Erik Carlsson	(nyvald till suppleant vid stämman 2012-06-12)
Birgitta Samulelsson	(avgått vid stämman 2012-06-12)

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsens ledamöter av två ledamöter i förening.

Styrelsen har haft 10 protokollförda sammanträden.

Föreningen har haft en ordinarie årsstämma 2012-06-12.

Styrelsens arbete har i vanlig ordning koncentrerats runt föreningens ekonomi- och resultatet av det återspeglas i balans- och resultaträkningen (delas ut innan årsstämman).

#### Revisorer

Auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje.

#### Föreningens stadgar

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

#### Föreningens ekonomiska ställning

Årets resultat -206 148 kr (föregående år +220 836 kr) belastas av fastighetsunderhållskostnader som kan hänföras till år 2011 med ca 169 000 kr. Detta informerades om vid årsstämman 2012.

Med nämnda sak i åtanke är förlusten i storleksordningen 36 000 kr.

Från 2012 betalar vi full fastighetsavgift vilken uppgår till det lagsta av 0,4 % av taxeringsvärdet eller 1 365 kr/lgh. För år 2012, 68 250 kr (föregående år 32 550).

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 28 038 688 kr., lånen är fördelade på fem olika lån och placerade hos Stadshypotek. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not.

### Ekonomisk översikt

	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31	2009-12-31	2008-12-31
Genomsnittlig skuldränta %	4,1	4,1	4,2	4,2	4,6
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	10 089	10 184	10 249	10 320	10 381
Fastighetens belåningsgrad %	52,1	52,2	52,6	52,3	52,4
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	894	894	893	868	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>
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserat resultat	141 305
årets resultat	-206 148
Totalt	-64 843
disponeras så att	
till yttre fonden reserveras enligt underhållsplan	229 000
i ny räkning överföres	-293 843
	-64 843

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>2012-01-01- 2012-12-31</i>	<i>2011-01-01- 2011-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 485 628	2 485 704
Hysesintäkter		33 200	30 320
Övriga rörelseintäkter		93 597	93 601
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 612 425</b>	<b>2 609 625</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	1.2	-196 966	-71 802
Driftkostnader	3	-1 037 099	-687 969
Administrativa kostnader	4.5	-74 640	-118 749
Personalkostnader	5	-5 710	-7 995
Fastighetsskatt/avgift		-68 250	-32 550
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 382 665</b>	<b>-919 065</b>
Avskrivningar byggnad		-294 844	-291 344
Avskrivning övrigt		-17 004	-17 107
<b>Rörelseresultat</b>		<b>917 912</b>	<b>1 382 109</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		25 326	9 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 149 386	-1 170 517
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-206 148</b>	<b>220 836</b>
<b>Arets resultat</b>		<b>-206 148</b>	<b>220 837</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	47 120 491	47 415 335
Mark		4 300 000	4 300 000
Markanläggning	7	199 683	216 687
		<u>51 620 174</u>	<u>51 932 022</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>51 620 174</u>	<u>51 932 022</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 853	6 296
Övriga fordringar		17 639	32 371
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	41 848	-
		<u>65 340</u>	<u>38 667</u>
<i>Kassa och bank</i>		2 102 465	2 297 524
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 167 805</u>	<u>2 336 191</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 787 979</u>	<u>54 268 213</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>	9		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		23 752 000	23 752 000
Föreningens fond för yttre underhåll	2	1 496 455	1 302 455
		<u>25 248 455</u>	<u>25 054 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		14 1 305	114 469
Årets resultat		-206 148	220 837
		<u>-64 843</u>	<u>335 306</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 183 612</u>	<u>25 389 761</u>
<i>Långfristiga skulder</i>	10		
Skulder till kreditinstitut		27 817 688	28 081 038
		<u>27 817 688</u>	<u>28 081 038</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av fastighetslån		221 000	221 200
Leverantörsskulder		49 534	36 864
Skatteskulder		100 800	64 475
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	415 345	474 875
		<u>786 679</u>	<u>797 414</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 787 979</u>	<u>54 268 213</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2012-12-31</i>	<i>2011-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000
<b>Summa</b>	<u>30 730 000</u>	<u>30 730 000</u>

### Ansvarsförbindelser

*Inga*

*Inga*

## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Arsredovisningen har upprättats i enlighet med Arsredovisningstagen 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 0,59%

Markanläggningar 5%

Inventarier 20%

## Noter

### Not 1 Reparationer och underhåll

	2012	2011
Hiss besiktning	9 355	5 459
Hiss serviceavtal	13 450	64 161
Löpande rep. lagning stänkputs	62 500	
Löpande reparationer övr	111 661	2 182
	<u>196 966</u>	<u>71 802</u>

### 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

	2012	2011
Fastighetsskötsel entreprenad	325938	51 051
Snöröjning/sandning	44000	33 125
Städning entreprenad	-	6 250
Ei	79 287	79088
Vatten	117 209	109 322
Uppvärmning	306 188	235 714
Sophämtning	36 451	35 086
Fastighetsförsäkring	32 762	31 501
Kabel-TV/bredband	81 950	102009
Förbrukningsinv	13 314	2 170
Förbrukningsmtrl	-	2 653
	<u>1 037 099</u>	<u>687 969</u>

### Not 4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2012	2011
Kreditupplysning	-	525
Tele & porto	2 082	5 384
IT-kostnader	295	240
Revisionsarvode	10 500	7 500
Arvode förvaltning	29000	68 000
Övr förvaltningskostnader	863	948
Bankkostnader	500	1 000
Övr främmande tjänster	-	3 252
Föreningsavg	1 400	1 400
Förseningsavg	-	500
	<u>44 640</u>	<u>88 749</u>



### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2012	2011
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga sociala avgifter	5 710	7 995
	<u>35 710</u>	<u>37 995</u>

### Not 6 Byggnader

	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 080 000	50 080 000
	<u>50 080 000</u>	<u>50 080 000</u>
Ackumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 664 665	-2 373 321
-Årets avskrivning enligt plan	-294 844	-291 344
	<u>-2 959 509</u>	<u>-2 664 665</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>47 120 491</b>	<b>47 415 335</b>
Taxeeringsvärde byggnader	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	7 600 000	7 600 000
	<u>33 600 000</u>	<u>33 600 000</u>

### Not 7 Markanläggning

<i>Asfaltering parkering, gård och gångvägar.</i>	2012-12-31	2011-12-31
Ackumulerade anskaffningsvärden	342 138	342 138
	<u>342 138</u>	<u>342 138</u>
Ingående avskrivningar	-125 451	-108 344
Årets avskrivningar	-17 004	-17 107
	<u>-142 455</u>	<u>-125 451</u>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>199 683</b>	<b>216 687</b>

### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2012	2011
Trygg Hansa försäkringspremie	34 399	-
ATM Antenn & Telemedia januari	7 449	-
	<u>41 848</u>	<u>-</u>

### Not 9 Förändring av eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre rep-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	23 752 000	1 302 455	114 469	220 836
Disposition av föregående års resultat:		194 000	26 836	-220 836
Årets resultat				-206 148
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 752 000</b>	<b>1 496 455</b>	<b>141 305</b>	<b>-206 148</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2012	2011
Stadshypotek AB 3,75% ffd 150930	5 060 296	5 060 296
Stadshypotek AB 3,11% ffd 130330	5 543 550	5 543 550
Stadshypotek AB 4,41% ffd 170430	5 532 650	5 745 000
Stadshypotek AB 4,28% ffd 140430	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 4,52% ffd 160630	5 550 392	5 601 592
Avgår kortfristig del	-221 000	-221 200
	<u>27 817 688</u>	<u>28 081 038</u>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2012	2011
Upplupna utgiftsräntor	86 359	223 591
Eon fjärrvärme	36 165	24 695
Elverket	8 831	8 351
Fastighetsskötsel REDAB	125 861	
Förskottsbetalda intäkter	110 561	168 813
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	7 568	9 426
	<u>415 345</u>	<u>474 876</u>

## Underskrifter

Ort och datum

Vallentuna  
15/5-2013

Marie Melin  
Ordförande



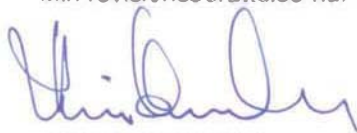
Gill Iwerman



Felicia Lindén Bergman



Min revisionsberättelse har lämnats den 15/5 2013



Karin Hämmerberg  
Auktoriserad revisor