

Årsredovisning för  
**Brf Fågelbärlunden**  
769603-6784  
Räkenskapsåret  
**2014-01-01 - 2014-12-31**


<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	7
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	8
Noter	9-11
Underskrifter	12

### **Fastställelseintyg**

Undertecknad styrelseledamot intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2015-05-26. Föreningsstämman beslöt också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Vallentuna 2015-05-26



Marie Melin  
Ordförande

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6784 får härmed avge årsredovisning för 2014.

## Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden verksamhetsåret 2014-01-01 - 2014-12-31

### 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:

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 36 200 000 (36 200 000) kronor varav markvärdet uppgick till 8 200 000 (8 200 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 28 000 000 (28 000 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Trygg Hansa.

Föreningen hade 2014-12-31 67 (71) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (9) , (varav 1 gåvoöverlåtelse, ej med i genomsnittspris) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 25.444 (24.688) kr/kvm. Totalt 3 lägenheter var uthyrda i andra hand 2014-12-31.

### Verksamhetsberättelse

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2014-05-20. Vid stämman togs styrelsens proposition rörande avverkning och ersättning av träd upp till behandling, propositionen bifölls av stämman.

### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2014.

#### 2014-01-01 - 2014-05-20

Britt-Marie Afzelius ledamot, föreningens kassör

Erik Carlsson ledamot, styrelsens sekreterare

Felicia-Lindén Bergman ledamot

Gill Iverman ledamot

Lars Lindberg suppleant

Mari Melin ledamot, föreningens ordförande

#### 2014-05-20 - 2014-10-31

Britt-Marie Afzelius ledamot (omvald), föreningens kassör

Erik Carlsson ledamot (omvald), styrelsens sekreterare

Erik Idestrom suppleant (nyvald)

Felicia-Lindén Bergman ledamot (omvald)

Gill Iverman ledamot (omvald)

Mari Melin ledamot (omvald), föreningens ordförande

**2014-11-01 - 2014-12-31**

Britt-Marie Afzelius ledamot, föreningens kassör

Erik Carlsson ledamot, styrelsens sekreterare

Erik Idestrom suppleant

Vakant

Gill Iverman ledamot

Mari Melin ledamot, föreningens ordförande

### **Verksamhet**

Totalt har tolv styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2014-05-20) då styrelsen utsåg föreningens ordförande och kassör, styrelsens sekreterare, beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2013/2014 samt gick igenom rutinerna för styrelsens arbete under det kommande året. Ett möte har hållits per månad utom under juli, under juni hölls två möten.

### **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 2014-05-20).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### **Ärenden av större art**

#### **Fastighetsförvaltning**

Under året har styrelsens företagit ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmänna inspektioner tillsammans med Redab 2014-05-08 samt 2014-09-29 varvid några åtgärds punkter noterades, punkterna åtgärdas fortlöpande. Därutöver har styrelsen särskilt inspekterat föreningens mark 2014-08-28 i samband med trädfällningsprojekt, utöver projektkopplade åtgärder föranledde även inspektion vissa ytterligare allmänna åtgärder i utemiljön. Styrelsen har även företagit en inspektion av lägenheterna i föreningen 2014-09-10 i första hand i syfte att se över lägenheternas balkonger och uteplatser, inspektionen har lett till att ett projekt med att se över balkongerna har påbörjats.

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.

I början av året sas föreningens kabelTV upp av den dåvarande leverantören Ownit och styrelsen beslutade att gå över till bredbandsTV varför ett avtal tecknades med Telia för leverans av TV i det befintliga fibernätet i fastigheten.

En översikt av hur det ser ut med nycklar till lägenheterna har gjorts vilket resulterat i att i samband med överlåtelse av lägenhet kommer den nya ägaren att få en sammanställning av vilka nycklar som fanns för lägenhet vid datum för översikten.

Vid föreningsstämman 2014 fick styrelsen mandat för att rensa bort träd från föreningens mark samt bereda för nyplantering, under hösten fälldes en hel del träd och sly rensades upp, i huvudsak med gott resultat även om styrelsen i efterhand anser att slyn mellan hus nr 3 och gångvägen beskars lite väl hårt. Vad gäller nyplantering kommer detta planeras av styrelsen för våren 2015. Styrelsen har dock som avsikt att detta projekt kommer löpa över flera år för att vi i lugn och ro ska kunna göra förändringar i planteringen. I samband med trädfällningen har styrelsen också beslutat att ta bort den sandlåda som funnits i mittcirkeln för att under våren 2015 istället anlägga en plantering där.

I samband med inspektion av balkonger under hösten 2014 uppmärksammades att trädetaljerna på vissa balkonger är i tämligen dåligt skick, dock verkar inte finnas några problem med bärigheten för balkongerna. Styrelsen har inlett diskussion med entreprenörer

för en mer detaljerad inspektion av balkongerna med efterföljande åtgärder, planen är att genomföra åtminstone de första åtgärderna under våren 2015.

Under hösten 2013 inledde styrelsen ett arbete med att se över föreningens underhållsplan, detta projekt slutfördes under hösten 2014, styrelsens avsikt är att låta planen bli ett levande dokument med förhoppningen att det kommer att bli ett bra styrdokument för styrelsens ekonomiska planering. Nästa steg kommer nu att bli att med stöd i underhållsplanen utveckla en långtidsbudget och en investeringsplan för föreningens kapital.

### **Ekonomiska förvaltning**

Den ekonomiska långtidsplaneringen har under 2014 legat lite i träda i inväntan på att den nya underhållsplanen ska fastställas, styrelsens avsikt är att under 2015 lägga ett större fokus på ekonomin. Vissa åtgärder har dock genomförts också under 2014.

Under våren 2014 la styrelsen om ett av föreningens lån med ny bindningstid på 1 år (tidigare 5 år) vilket innebar att föreningens räntekostnader minskades med 75 904 kronor på årsbasis. Styrelsen förändrade även policyn för lån, tidigare har föreningen enbart haft lån med 5 års löptid men styrelsen beslutade nu att även lån med andra löptider ska kunna förekomma - löptid beslutas vid respektive omläggning beroende på det dåvarande ränteläget samt styrelsens bedömning av det framtida ekonomiska läget. Under 2015 kommer två av föreningens lån att behöva bindas om och styrelsen har goda förhoppningar om att kunna minska räntekostnaderna ytterligare.

Som informerats om i media under året har en förändring skett vad gäller regelverket för avskrivningar för bostadsrättsföreningar. Den typ av avskrivning föreningen tidigare haft, 100 årig progressiv, är inte längre tillåten varför styrelsen under hösten beslutade om att gå över till en 100 årig rak avskrivning enligt modell K2, den nya avskrivningsmodellen tillämpas för första gången för verksamhetsåret 2014. Modell K2 innebär att renoveringar och motsvarande åtgärder i framtiden inte kommer kunna tas upp som avskrivningar utan de måste redovisas som en direkt kostnad i bokföringen, detta kan komma att leda till att det bokförda ekonomiska resultatet varierar avsevärt från år till år - beroende på mängden underhåll som genomförs ett givet år. För att på ett bra sätt kunna redovisa det ekonomiska läget i en förening kommer det därför att bli än viktigare att ha en bra underhållsplan som hålls uppdaterad, samt att göra avsättningar baserade på planen till en underhållsfond. Styrelsen har alltså, som skrivet, under året tagit fram en ny förbättrad underhållsplan. Föreningen har varit delägare i bolaget Fastum UBC - detta som följd av att föreningen tidigare hade detta bolag som förvaltare, under hösten uppkom en möjlighet att avyttra aktierna i bolaget. Styrelsen ansåg att det inte är i föreningens intresse att ha ett aktieinnehav i ett icke publikt handlat bolag och beslutade om att sälja dessa aktier till en köpeskilling om totalt 72 600 kronor.

Styrelsen anser att föreningens ekonomiska läge är generellt sett gott och det förbättrade ränteläget och föreningens möjlighet att driva ner sina räntekostnader både under 2014 och kommande år gör att det finns goda förhoppningar om att läget ytterligare kommer stärkas. Detta i kombination med att styrelsen velat invänta arbetet med underhållsplanen innan en långtidsbudget kan läggas har gjort att ingen höjning av medlemsavgiften skett under 2014, huruvida en höjning kommer ske under 2015 kommer styrelsen att återkomma till i samband med arbetet med långtidsbudget samt placeringen av föreningens fonderade medel.

### **Övriga ärenden**

Den hemsida [www.fagelbarslunden.se](http://www.fagelbarslunden.se) som driftsattes under 2014 hålls kontinuerligt uppdaterad med information.

Under 2014 har styrelsen också antagit ett antal policydokument och dylikt vilka publicerats på hemsidan:

Avtalsvillkor DigitalTV. Kvittens DigitalTV.

Instruktion för installation av Telia DigitalTV. Styrelsebeslut om Sanktioner gällande DigitalTV Mall för ansökan om upplåtelse av lägenhet i andra hand. Styrelsebeslut rörande upplåtelse av lägenhet i andra hand.

Policy rörande tillbyggnad uteplats. Ansökansprocess för tillbyggnad uteplats.

Styrelsen kommer fortsätta att ta fram och publicera dylika dokument när den anser att det

finns behov för detta, i skrivandets stund arbetar styrelsen med: Policydokument rörande ombyggnad inomhus. Policydokument rörande parkeringsplatser.

## Övrigt

### Föreningens ekonomiska ställning

Årets resultat visar en vinst på 157 360 kr (f å 163.688 kr).

Föreningens fastighetslån uppgick per den den 31 december till 27.501.808 kr., lånen är fördelade på fem olika lån och placerade hos Stadshypotek. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not .

### Ekonomisk översikt

	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31	2011-12-31	2010-12-31
Genomsnittlig skuldränta %	3,7	4,0	4,1	4,1	4,2
Lån per kvm bostadsyta					
vid årets utgång kr	9 896	10 010	10 089	10 184	10 249
Fastighetens belåningsgrad %	51,3	51,7	52,1	52,2	52,6
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	912	899	894	894	893

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

	Belopp i kr
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
balanserat resultat	-334 905
årets resultat	157 360
Totalt	-177 545
disponeras så att	
till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	450 000
i ny räkning överföres	-627 545
	-177 545

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>2014-01-01- 2014-12-31</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>
<b>Rörelsens intäkter</b>			
Årsavgifter		2 535 606	2 492 097
Hysesintäkter		42 409	46 053
Övriga rörelseintäkter		103 736	93 726
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>2 681 751</b>	<b>2 631 876</b>
<b>Rörelsens kostnader</b>			
Reparationer och underhåll	1,2	-109 856	-88 143
Driftskostnader	3	-827 993	-843 335
Administrativa kostnader	4,5	-52 863	-40 759
Personalkostnader	5	-37 939	-37 600
Fastighetsskatt/avgift		-60 850	-60 500
<b>Summa kostnader för fastighetsförvaltning</b>		<b>-1 089 501</b>	<b>-1 070 337</b>
Avskrivningar byggnad		-500 800	-291 000
Avskrivning övrigt		-17 107	-17 004
<b>Rörelseresultat</b>		<b>1 074 343</b>	<b>1 253 535</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		95 859	35 238
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 012 841	-1 125 085
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>157 361</b>	<b>163 688</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>157 360</b>	<b>163 688</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	46 328 691	46 829 491
Mark		4 300 000	4 300 000
Markanläggning	7	165 572	182 679
		<u>50 794 263</u>	<u>51 312 170</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>50 794 263</u>	<u>51 312 170</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		83 679	44 641
Övriga fordringar		62 272	77 912
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	51 305	69 665
		<u>197 256</u>	<u>192 218</u>
<b>Kassa och bank</b>		<u>2 599 632</u>	<u>2 250 674</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>2 796 888</u>	<u>2 442 892</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>53 591 151</u>	<u>53 755 062</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>	<b>9</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Underhållsfond		1 930 205	1 725 455
		<u>25 682 205</u>	<u>25 477 455</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-334 905	-293 843
Årets resultat		157 360	163 688
		<u>-177 545</u>	<u>-130 155</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>25 504 660</u>	<u>25 347 300</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>	<b>10</b>		
Skulder till kreditinstitut		27 129 000	27 596 688
		<u>27 129 000</u>	<u>27 596 688</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av fastighetslån		372 808	221 000
Leverantörsskulder		65 805	15 160
Skatteskulder		121 350	128 750
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	397 528	446 164
		<u>957 491</u>	<u>811 074</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>53 591 151</u>	<u>53 755 062</u>

## Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

### Ställda säkerheter

	<i>2014-12-31</i>	<i>2013-12-31</i>
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000
<b>Summa</b>	<b>30 730 000</b>	<b>30 730 000</b>

### Ansvarsförbindelser

*inga*

*inga*



## Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och dert närmast föregående räkenskapsåret.

### 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 fr o m 2014-01-01 av enligt en rak avskrivningsplan på 100 år, 1% baserat på anskaffningsvärdet.

Föregående år skedde avskrivningarna enligt en 100-årig annuitetsplan, vilket för förra året var 0,58%.

Markanläggningar 20 år

Inventarier 5 år

## Noter

### Not 1 Reparationer och underhåll

	2014	2013
Hiss besiktning	5 255	5 180
Hiss serviceavtal	14 575	14 125
Enl underhållsplan trädbeskrning	24 250	-
Löpande reparationer övr	65 776	68 838
	<b>109 856</b>	<b>88 143</b>

### 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 450.000 kr till yttre underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

### Not 3 Driftskostnader

	2014	2013
Fastighetsskötsel entreprenad	186 250	186 250
Snöröjning/sandning	28 173	25 570
El	72 536	74 882
Vatten	134 752	125 592
Uppvärmning	264 826	270 514
Sophämtning	39 248	36 729
Fastighetsförsäkring	36 819	34 399
Kabet-TV/bredband	63 374	89 398
Förbrukningsinv	1 954	-
	<b>827 932</b>	<b>843 334</b>

### Not 4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2014	2013
Tele & porto	2 572	2 223
Administrations- o förvaltningskostnader	2 420	1 897
Revisionsarvode	7 200	6 738
Arvode förvaltning	29 000	29 000
Bankkostnader	560	500
Övriga kostnader	11 111	401
	<b>52 863</b>	<b>40 759</b>

### Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2014	2013
Styrelsearvoden	30 000	30 000
Övriga sociala avgifter	7 939	7 600
	<b>37 939</b>	<b>37 600</b>

## Not 6 Byggnader

	2014-12-31	2013-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 080 000	50 080 000
	50 080 000	50 080 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 250 509	-2 959 509
-Årets avskrivning enligt plan	-500 800	-291 000
	-3 751 309	-3 250 509
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>46 328 691</b>	<b>46 829 491</b>
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	36 200 000	36 200 000

## Not 7 Markanläggning

<i>Asfaltering parkering, gård och gångvägar.</i>	2014-12-31	2013-12-31
<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>	342 138	342 138
	342 138	342 138
Ingående avskrivningar	-159 459	-142 455
Årets avskrivningar	-17 107	-17 004
	-176 566	-159 459
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>165 572</b>	<b>182 679</b>

## Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2014	2013
Trygg Hansa försäkringspremie	37 924	36 819
Telia	13 381	7 450
Upplupna ränteintäkter	-	25 396
	51 305	69 665

## Not 9 Förändring av eget kapital

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Under -hållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	23 752 000	1 725 455	-293 843	163 688
Disposition av föregående års resultat:		229 000	-65 312	-163 688
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 250	24 250	
Årets resultat				157 360
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>23 752 000</b>	<b>1 930 205</b>	<b>-334 905</b>	<b>157 360</b>

### Not 10 Långfristiga skulder

	2014	2013
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	5 136 122	5 362 850
Stadshypotek AB 1,89% ffd 150430	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 4,52% ffd 160630	5 410 040	5 499 192
Avgår kortfristig del	-372 808	-221 000
	<b>27 129 000</b>	<b>27 596 688</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2014	2013
Upplupna utgiftsräntor	85 303	85 974
Eon fjärrvärme	33 750	29 707
Elverket	8 083	7 690
Fastighetskötsel REDAB	-	52 460
Förskottsbetalda intäkter	222 792	222 733
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	30 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	7 600	7 600
	<b>397 528</b>	<b>446 164</b>

**Underskrifter**

Ort och datum *Vallentuna 2015-05-04*

*Marie Melin*

Marie Melin  
Ordförande

*Gill Iwerman*

Gill Iwerman

*Erik Carlsson*

Erik Carlsson

*Britt-Marie Afzelius*

Britt-Marie Afzelius

Min revisionsberättelse har lämnats den *7/5* 2015

*Karin Hammarberg*

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor