

Årsredovisning för
Brf Fågelbärslund

769603-6784

Räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31

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

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6784 får härmed avge årsredovisning för 2015.

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelse för bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden verksamhetsåret 2015-01-01 - 2015-12-31.

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 2015-12-31 66(67) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 11 (11) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 34.437 (25.444) kr/kvm. Under året har inga lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 0 lägenheter var uthyrda i andra hand 2015-12-31.

Verksamhetsberättelse

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2015-05-26.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2015.

2015-01-01 - 2015-05-26

Britt-Marie Afzelius	ledamot, föreningens kassör
Erik Carlsson	ledamot, styrelsens sekreterare
Erik Idestrom	suppleant
Vakant	

Gill Iverman	ledamot
Mari Melin	ledamot, föreningens ordförande

2015-05-26 - 2015-12-31

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 nio styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2015-05-26) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2015/2016 samt beslutade om fördelning av arvode för styrelsen 2014/2015. Ett möte har hållits per månad utom under februari, juni, juli, augusti, oktober, under maj och september 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 2015-05-26).

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 2015-05-06 (tillsammans med Redab), 2015-09-13 samt 2015-09-28 (tillsammans med Redab). Vid inspektionerna noterades ett antal åtgärds punkter, en del av punkterna åtgärdas fortlöpande medan andra har föranlett planering av underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan däribland: omputsning av vissa fasader, målning fönster, målning/renovering vissa trädetaljer, målning takskägg, målning/oljning portar. Därutöver har styrelsen särskilt inspekterat föreningens mark i samband med trädfällningsprojekt, utöver projektkopplade åtgärder föranledde även inspektion vissa ytterligare allmänna åtgärder i utemiljön.

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 året har ett par inspektioner skett för att titta på lämplig nyplantering, vid årsskiftet var styrelsen i stånd med att ta in offerter för plantering under våren 2016. Därutöver har vissa markarbeten skett vid parkeringsplatserna samt att ett par grusgångvägar har asfalterats. Under vår och höst skedde även en nyplantering i mittcirkeln där sandlådan tidigare varit placerad.

Till följd av den inspektion som skedde 2014 har, på prov, några balkonger renoverats under 2015, vid årsskiftet pågick en offertprocess för att renovera övriga balkonger.

Under året genomfördes den obligatoriska ventilationskontrollen (OVK), de flesta lägenheter kunde inspekteras vid en första omgång under våren men tyvärr var det ett antal bostäder som var tvungna att tas vid en andra omgång under hösten. Styrelsen var vid årsskiftet i stånd med att sammanställa resultatet av inspektionerna. Därefter har en process inletts för att åtgärda de problem som uppdagats.

Problemet med att boende ställer sin egen bil på gästparkeringen har under året blivit allt mer besvärande, styrelsen håller därför på att titta på en förändring av skyltning och policy vad gäller gästparkeringen. Utgångspunkten är att gästparkeringen fortsatt ska vara till enbart för gäster till boende ej för de boendes egna bilar.

Föreningens underhållsplan reviderades under hösten som en följd av årets inspektioner och det löpande läget i föreningen.

Styrelsen började under andra halvåret att titta på införande av sortering av matavfall inom föreningen. Efter årsskiftet har detta nu införts.

Under året inkom sex stycken ansökningar till styrelsen gällande renovering/ombyggnad av lägenhet eller lägenhets utemiljö. I några fall gjorde styrelsen påpekanden gällande

byggnadstillstånd och/eller krav på utförande av fackman, i övrigt har styrelsen inte ställt sig hindrande i något av fallen.

Ekonomiska förvaltning

Föreningens ekonomiska läge är gott och ingen höjning av medlemsavgiften skedde heller under 2015. I och med underhållsplanen som togs fram under 2014 har styrelsen ett bättre verktyg för att prognosticera den framtida ekonomiska utvecklingen. Vad vi ser framför oss för i huvudsak 2016 är större kostnader för underhåll än vad som hittills varit fallet, detta är också att räkna med i och med att föreningens hus och markanläggningar närmar sig 15-årssträcket. Som det ser ut nu anser styrelsen att föreningen med befintliga medel kommer orka med det underhållsbehov som finns, detta kan dock förändras i och med att ytterligare offerter börjar komma in. Inget förslag på höjning av avgift eller att ta ytterligare lån föreligger dock för stunden.

Ränteläget är fortsatt gynnsamt och styrelsen ämnar utnyttja detta genom att lägga om lån till kortare löptider samt att kontinuerligt se över vårt amorteringsläge för att förbättra framtida möjligheter till att ta lån. Under året har två av föreningens lån bundits om med rörlig (3 månader) bindningstid. Styrelsen räknar med att detta sänker föreningens räntekostnader med i storleksordningen 150 000 - 200 000kr på årsbasis (budget). Under 2016 ska ytterligare ett högräntelån läggas om vilket har potentialen att driva ner årsräntekostnaderna med ytterligare 150 000kr.

Övriga ärenden

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

Övrigt

Föreningens ekonomiska ställning

Årets resultat visar en vinst på 39 174 kr (f.g år 157 360 kr).

Föreningens fastighetslån uppgick per den 31 december till 27.096.552 kr, lånen är fördelade på fem olika lån och placerade hos Stadshypotek. Lånens räntesatser och villkorsändringsdagar framgår av not .

Jde PA MM *WR*

Ekonomisk översikt

	2015-12-31	2014-12-31	2013-12-31	2012-12-31
Nettoomsättning	2 677	2 682	2 632	2 612
Resultat efter finansiella poster kkr	39	157	164	-206
Soliditet	47,4	47,6	47,2	46,8
Genomsnittlig skuldränta %	3,3	3,7	4,0	4,1
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	9 750	9 896	10 010	10 089
Fastighetens belåningsgrad %	50,3	51,3	51,7	52,1
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	912	912	899	894

Dispositioner beträffande vinst eller förlust

	Belopp i kr
Till förfogande för föreningens föreningsstämma står:	
Balanserat resultat	-627 545
Årets resultat	39 174
Totalt	-588 371
Disponeras så att	
Överföring till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	450 000
lanspråkstagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	-126 213
Balanseras i ny räkning	-912 158
	-588 371

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

Tote BJ 414 an

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2015-01-01- 2015-12-31</i>	<i>2014-01-01- 2014-12-31</i>
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter		2 535 418	2 535 606
Hysesintäkter		41 243	42 409
Övriga rörelseintäkter		100 460	103 736
Summa nettoomsättning		2 677 121	2 681 751
Rörelsens kostnader			
Reparationer och underhåll	1,2	-214 869	-109 856
Driftskostnader	3	-919 315	-827 993
Administrativa kostnader	4,5	-41 761	-52 863
Personalkostnader	5	-50 842	-37 939
Fastighetsskatt/avgift		-62 150	-60 850
Summa kostnader för fastighetsförvaltning		-1 288 937	-1 089 501
Avskrivningar byggnad		-471 440	-500 800
Avskrivning övrigt		-17 126	-17 107
Rörelseresultat		899 618	1 074 343
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		20 385	95 859
Räntekostnader och liknande resultatposter		-880 829	-1 012 841
Resultat efter finansiella poster		39 174	157 361
Årets resultat		39 174	157 360

Handwritten signatures and initials: JAC BA MM 92

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	6	45 857 251	46 328 691
Mark		4 300 000	4 300 000
Markanläggning	7	148 446	165 572
		<u>50 305 697</u>	<u>50 794 263</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 305 697</u>	<u>50 794 263</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	8	460 091	83 679
Övriga fordringar		1 303	62 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	144 642	51 305
		<u>606 036</u>	<u>197 256</u>
Kassa och bank		2 970 659	2 599 632
Summa omsättningstillgångar		<u>3 576 695</u>	<u>2 796 888</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>53 882 392</u>	<u>53 591 151</u>

He B M an

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	10		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Underhållsfond		2 380 205	1 930 205
		<u>26 132 205</u>	<u>25 682 205</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-627 545	-334 905
Årets resultat		39 174	157 360
		<u>-588 371</u>	<u>-177 545</u>
Summa eget kapital		<u>25 543 834</u>	<u>25 504 660</u>
Långfristiga skulder	11		
Skulder till kreditinstitut		26 723 744	27 129 000
		<u>26 723 744</u>	<u>27 129 000</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av fastighetslån		372 808	372 808
Leverantörsskulder		357 334	65 805
Skatteskulder		123 000	121 350
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	761 672	397 528
Summa kortfristiga skulder		<u>1 614 814</u>	<u>957 491</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>53 882 392</u>	<u>53 591 151</u>

Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser

Ställda säkerheter

	2015-12-31	2014-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000
Summa	30 730 000	30 730 000

Ansvarsförbindelser

inga

inga

Handwritten signatures and initials:
 7/10 BT MM AM

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.

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.

Markanläggningar 20 år

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

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Genomsnittlig skuldränta

Bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittligt fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Noter

Not 1 Reparationer och underhåll

	2015	2014
Hiss besiktning	5 435	5 255
Hiss serviceavtal	15 015	14 575
Enl underhållsplan	126 213	24 250
Löpande reparationer övr	68 206	65 776
	<u>214 869</u>	<u>109 856</u>

Not 2 Periodiskt underhåll

I enlighet med bokföringsnämndens allmänna råd BFVAR 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

	2015	2014
Fastighetsskötsel entreprenad	259 705	186 250
Snöröjning/sandning	36 195	28 173
El	66 318	72 536
Vatten	149 018	134 752
Uppvärmning	266 451	264 826
Sophämtning	50 180	39 248
Fastighetsförsäkring	37 924	36 819
Kabel-TV/bredband	53 524	63 374
Förbrukningsinv	-	1 954
	<u>919 315</u>	<u>827 932</u>

Not 4 Administrationskostnader exkl arvoden

	2015	2014
Tele & porto	3 320	2 572
Administrations- o förvaltningskostnader	1 303	2 420
Revisionsarvode	6 738	7 200
Arvode förvaltning	29 000	29 000
Bankkostnader	500	560
Övriga kostnader	900	11 111
	<u>41 761</u>	<u>52 863</u>

Not 5 Personalkostnader och arvoden

	2015	2014
Styrelsearvoden	40 000	30 000
Övriga sociala avgifter	10 842	7 939
	<u>50 842</u>	<u>37 939</u>

Not 6 Byggnader

	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 080 000	50 080 000
	<u>50 080 000</u>	<u>50 080 000</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 751 309	-3 250 509
-Årets avskrivning enligt plan	-471 440	-500 800
	<u>-4 222 749</u>	<u>-3 751 309</u>
Utgående redovisat värde	45 857 251	46 328 691
Taxeringsvärde byggnader	28 000 000	28 000 000
Taxeringsvärde mark	8 200 000	8 200 000
	<u>36 200 000</u>	<u>36 200 000</u>

Not 7 Markanläggning

<i>Asfaltering parkering, gård och gångvägar.</i>	2015-12-31	2014-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden	342 138	342 138
	<u>342 138</u>	<u>342 138</u>
Ingående avskrivningar	-176 566	-159 459
Årets avskrivningar	-17 126	-17 107
	<u>-193 692</u>	<u>-176 566</u>
Utgående redovisat värde	148 446	165 572

Not 8 Kundfordringar

	2015	2014
	460 091	83 679

Årets redovisning av kundfordringar inkluderar hela första kvartalet 2016 aviserade obetalda hyror att jämföra med föregående år då endast förfallna kundfordringar redovisades, dvs aviserat tom Januari 2015.

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2015	2014
Handelsbanken	85 752	37 924
Telia	13 381	13 381
Trygg Hansa	45 510	
	<u>144 643</u>	<u>51 305</u>

Not 10 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	1 930 205	-334 905	157 360
Disposition av föregående års resultat:		450 000	-292 640	-157 360
Årets resultat				39 174
Belopp vid årets utgång	<u>23 752 000</u>	<u>2 380 205</u>	<u>-627 545</u>	<u>39 174</u>

76 BJ MM an

Not 11 Långfristiga skulder

	2015	2014
Stadshypotek AB 1,05% rörlig (3 mån) bindningstid	5 060 296	5 060 296
Stadshypotek AB 3,11% ffd 180330	5 543 550	5 543 550
Stadshypotek AB 4,41% ffd 170430	4 890 418	5 136 122
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 4,52% ffd 160630	5 250 488	5 410 040
Avgår kortfristig del	-372 808	-372 808
	<u>26 723 744</u>	<u>27 129 000</u>

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2015	2014
Upplupna utgiftsräntor	-	85 303
Eon fjärrvärme	30 120	33 750
Elverket	-	8 083
Förutbetalda (föruterhållna) intäkter	670 967	222 792
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	30 000
Upplupna sociala avgifter	10 585	7 600
	<u>761 672</u>	<u>397 528</u>

Förutbetalda (föruterhållna) intäkter redovisar 1:a kvartalet 2016 år aviserade intäkter. Att jämföra med föregående år som redovisar förutbetalda (föruterhållna) intäkter avseende Januari 2015.

He BA MM av

Underskrifter

Ort och datum 9/5 2016



Mari Melin
Ordförande



Gill Iwerman



Erik Carlsson




Britt-Marie Afzelius



Erik Ideström

Min revisionsberättelse har lämnats den 12/5 2016



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor