

Årsredovisning för  
**Brf Fågelbärslunden**  
769603-6784

Räkenskapsåret  
**2017-01-01 - 2017-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Noter	8-11
Underskrifter	12

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelbärlunden, 769603-6784, med säte i Vallentuna får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2017.

### 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 (38 000 000) kronor varav markvärdet uppgick till 9 000 000 (9 000 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 29 000 000 (29 000 000) kronor.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Gjensidige Forsikring ASA, Norge, Svensk Filial (516407-0384).

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2017-05-31.

#### Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2017.

#### 2017-01-01 - 2017-05-31

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

### **2017-05-31 - 2017-12-31**

Erik Carlsson	ledamot, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Idestrom	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Mari Melin	ledamot, föreningens ordförande
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Ove Eriksson	suppleant

### **Verksamhet**

Totalt har 13 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2017-05-31) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2017/2018 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2016/2017. Ett möte har hållits per månad utom under juli och november, under mars hölls två möten och under maj tre möten.

### **Förvaltning**

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

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2017-05-31).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

### **Fastighetsförvaltning**

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2017-05-16 (tillsammans med Redab). Vid inspektion har ett antal åtgärds punkter noterats, en del av dessa åtgärdas fortlöpande medan andra har lett till planering av underhåll i enlighet med föreningens underhållsplan.

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.

Styrelsens fokus vad gäller fastighetsförvaltning har under året legat på genomförande av det balkongprojekt som rivit befintliga balkonger (på grund av röta) och uppfört nya. Vid årsskiftet var färdigställandet av balkongerna på god väg och huvudprojektet förväntades slutföras under januari och februari. Vår förväntan är att vi genom balkongprojektet dels höjer värdet på lägenheterna med bättre balkonger och också minskar underhållsbehovet.

Balkongprojektet har lett till att styrelsen beslutat att skjuta på det mesta av övrigt underhåll förutom mindre kontinuerliga åtgärder - detta innefattar också det projekt med utbyte av träd vilket vi tidigare inlett. I slutfasen av balkongprojektet (våren 2018) planeras dock en mer omfattande markåterställning att genomföras. Flytten av ett antal underhållspunkter innebär att vi även kommande år kommer behöva genomföra en hel del underhåll av fastigheten.

För att stävja problem med ovälkommen parkering såväl på våra förhyrda platser som på gästparkeringen har styrelsen slutit ett avtal med Qpark för bevakning av våra parkeringar samt parkeringsavgift genom automat för gästparkeringen.

Efter en del utredning beslutade styrelsen i slutet av året att byta servicepartner för våra hissar från Schindler till Allhiss AB.

Styrelsen har vid årsskiftet sett över och reviderat föreningens underhållsplan.

### **Ekonomiska förvaltning**

Den ekonomiska förvaltningen har skett utifrån stämmobeslut och den budget som styrelsen lade fast inför 2017 och enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Vi kan även för verksamhetsåret 2017 rapportera att föreningens ekonomiska läge generellt sett är gott. Det nyuppförande av balkonger som vi tvingats att göra har dock inneburit att vi upptagit nya lån som totalt kommer summeras till 6 000 000 SEK. I och med det låga ränteläget innebär detta dock ingen större ökad kostnad i dagsläget, i synnerhet som vi fortsätter att minska våra räntor på existerande lån, på längre sikt innebär det förstås en ökad belastning. Samtidigt tror vi att det minskade underhåll som nya balkonger kommer att innebära åtminstone till en del kommer bära dessa ökade kostnader.

Det nya lånet har förstås höjt föreningens belåningsgrad, samtidigt ser vi att vår likviditet och soliditet är god. Under 2017 omtecknade vi ett lån med hög ränta, med en uppskattad minskad årlig räntekostnad om 150 000 SEK, och kommer under 2018 teckna om ytterligare ett (det sista med hög ränta). Styrelsen har tidigare haft policyn att lämna omtecknade lån obundna (i praktiken löpande på 90 dagar) vi ser nu att räntorna framöver kan komma att höjas varför vi successivt kommer att börja binda lånen på längre perioder. Vi utvärderar vår räntepolicy kontinuerligt.

### **Övriga ärenden**

Under året slutförde styrelsen förhandlingar om nytt avtal med vår förvaltare Redab, tanken är att stärka vårt samarbete med Redab och kontinuerligt förbättra förvaltningen av vår fastighet, under våren 2018 kommer vi att följa upp implementeringen av avtalet.

Föreningens hemsida [www.fagelbarslunden.se](http://www.fagelbarslunden.se) hålls kontinuerligt uppdaterad med information.

### **Medlemsinformation**

Föreningen hade 2017-12-31 66 (67) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna.

Under året har 7 (3) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 38 435 (40 678) kr/kvm.

Under året har 5(5) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 3 lägenheter var uthyrda i andra hand 2017-12-31.

## Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	Belopp i kkr 2014
Nettoomsättning	2 765	2 690	2 677	2 682
Resultat efter finansiella poster	569	-321	39	157
Soliditet, %	45,9	47,6	47,4	47,6
Genomsnittlig skuldränta %	1,5	2,5	3,3	3,7
Lån per kvm bostadsyta vid årets utgång kr	10 520	9 576	9 750	9 896
Fastighetens belåningsgrad %	52,0	50,2	50,3	51,3
Genomsnittlig årsavgift kr/kvm	931	917	912	912

## Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Underhålls fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	23 752 000	2 703 992	-912 158	-320 654
<i>Disposition av föregående års resultat:</i>				
Reservering till fond för yttre underhåll		450 000	-450 000	
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll		-682 506	682 506	
Balanseras i ny räkning			-320 654	320 654
Årets resultat				569 339
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 752 000</b>	<b>2 471 486</b>	<b>-1 000 306</b>	<b>569 339</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande:	
balanserat resultat	-1 000 306
årets resultat	569 339
<b>Totalt</b>	<b>-430 967</b>
Överföring till underhållsfonden reserveras enligt underhållsplan	450 000
lanspråkstagande av reparationsfond motsvarande 2017 års underhållskostnad	-21 474
balanseras i ny räkning	-859 493
<b>Summa</b>	<b>-430 967</b>

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

## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 586 041	2 548 095
Hysesintäkter		47 404	42 595
Övriga rörelseintäkter		131 619	99 312
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.</b>		<b>2 765 064</b>	<b>2 690 002</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer och underhåll	3	-89 216	-760 339
Driftkostnader	4	-928 121	-895 647
Administrativa kostnader	5	-121 367	-44 152
Personalkostnader	6	-50 559	-50 535
Fastighetskatt		-65 750	-63 400
Avskrivning byggnad		-500 800	-530 160
Avskrivning övrigt		-17 126	-17 126
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 772 939</b>	<b>-2 361 359</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>992 125</b>	<b>328 643</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		137	11 658
Räntekostnader och liknande resultatposter		-422 923	-660 955
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-422 786</b>	<b>-649 297</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>569 339</b>	<b>-320 654</b>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<b>569 339</b>	<b>-320 654</b>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<b>569 339</b>	<b>-320 654</b>

## Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2017	2016
Årets resultat	569 339	-320 654
Reservering till fond för yttre underhåll	-450 000	-450 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	21 473	682 506
<b>Resultat efter disposition av planerat underhåll</b>	<b>140 812</b>	<b>-88 148</b>

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>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader	7	44 826 291	45 327 091
Mark	7	4 300 000	4 300 000
Markanläggning	8	114 194	131 320
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		3 336 265	-
Summa materiella anläggningstillgångar		52 576 750	49 758 411
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 576 750</b>	<b>49 758 411</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar	9	490 691	459 200
Övriga fordringar		-	605
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	67 398	89 784
Summa kortfristiga fordringar		558 089	549 589
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		3 061 578	2 651 185
Summa kassa och bank		3 061 578	2 651 185
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 619 667</b>	<b>3 200 774</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>56 196 417</b>	<b>52 959 185</b>

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2017-12-31	2016-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Reparationsfond	11	2 471 486	2 703 992
Summa bundet eget kapital		26 223 486	26 455 992
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-1 000 306	-912 158
Årets resultat		569 339	-320 654
Summa fritt eget kapital		-430 967	-1 232 812
<b>Summa eget kapital</b>		25 792 519	25 223 180
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån, långfristiga skulder	12	28 796 866	26 173 144
Summa långfristiga skulder		28 796 866	26 173 144
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av fastighetslån		437 704	389 704
Leverantörsskulder		244 950	270 506
Skatteskulder		129 150	125 550
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	795 228	777 101
Summa kortfristiga skulder		1 607 032	1 562 861
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		56 196 417	52 959 185



## Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

### Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Årsavgifter	2 586 041	2 548 095
Hyror	47 404	42 595
Övriga intäkter	131 619	99 312
	<b>2 765 064</b>	<b>2 690 002</b>

## Not 3 Reparation och underhåll

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Hiss besiktning	5 676	9 218
Hiss serviceavtal	16 220	14 965
Enligt underhållsplan	21 474	682 506
Löpande reparationer övr	45 846	53 650
	<b>89 216</b>	<b>760 339</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Fastighetsskötsel	241 165	221 507
Snöröjning/sandning	43 649	43 416
EI	81 332	70 772
Uppvärmning	295 396	291 432
Vatten	123 727	126 042
Sophämtning	40 173	41 450
Fastighetsförsäkring	49 135	45 510
Kabel-TV/Bredband	53 544	53 539
Förbrukningsinventarier	-	1 979
	<b>928 121</b>	<b>895 647</b>

## Not 5 Administrativa kostnader

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Tele & porto	5 530	3 800
Administrations och förvaltningskostnader	2 733	1 052
Revisionsarvode	7 750	7 350
Arvode förvaltning	102 500	30 450
Bankkostnader	1 979	1 500
Övriga kostnader	875	-
	<b>121 367</b>	<b>44 152</b>

## Not 6 Personalkostnader och arvoden

	2017-01-01-- 2017-12-31	2016-01-01-- 2016-12-31
Styrelsearvoden	40 000	40 000
Övriga sociala avgifter	10 559	10 535
	<b>50 559</b>	<b>50 535</b>

Föreningen har inte haft någon anställd under året.

## Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:		
-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	-4 752 909	-4 222 749
-Årets avskrivning enligt plan	-500 800	-500 800
-Korrigerig fg års avskrivning	-	-29 360
	<u>-5 253 709</u>	<u>-4 752 909</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>44 826 291</b>	<b>45 327 091</b>
<b>Mark</b>	<b>4 300 000</b>	<b>4 300 000</b>
Taxeringsvärde byggnader	29 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	9 000 000	9 000 000
	<u>42 300 000</u>	<u>42 300 000</u>

## Not 8 Markanläggning

Asfaltering parkering, gård och gångvägar.

	2017-12-31	2016-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	342 138	342 138
	<u>342 138</u>	<u>342 138</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-210 818	-193 692
-Årets avskrivning enligt plan	-17 126	-17 126
	<u>-227 944</u>	<u>-210 818</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>114 194</b>	<b>131 320</b>

## Not 9 Kundfordringar

	2017-12-31	2016-12-31
Kundfordringar	490 691	459 200

Kundfordringar består av aviserade avgifter för 1:a kvartalet 2018.

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Gjensidige	47 912	-
Schindlers Hiss AB	-	8 470
Telia	13 399	13 386
Trygg Hansa	-	49 135
Handelsbanken	6 087	18 793
	<u>67 398</u>	<u>89 784</u>

### Not 11 Periodiskt underhåll

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

### Not 12 Långfristiga skulder

	2017-12-31	2016-12-31
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3mån) bindningstid	5 060 296	5 060 296
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	5 106 488	5 106 488
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	6 351 800	6 351 800
Stadshypotek AB 1,15% rörlig (3 mån) bindningstid	4 460 436	4 644 714
Stadshypotek AB 3,11% ffd 180330	5 255 550	5 447 550
Stadshypotek AB 1,52% ffd 220930	3 000 000	-
Avgår kortfristig del	-437 704	-437 704
	<b>28 796 866</b>	<b>26 173 144</b>

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 27 046 050 kronor.

### Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna värmekostnader	53 186	35 197
Förutbetalda (föruterhållna)intäkter	681 482	681 344
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	40 000	40 000
Upplupna sociala avgifter	10 560	10 560
	<b>795 228</b>	<b>777 101</b>

### Not 14 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
<i>Panter och säkerheter för egna skulder</i>		
Fastighetsinteckningar	30 730 000	30 730 000

### Not 15 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under 2018 så färdigställs de nya balkongerna. På grund av nybyggnation av balkongerna så planerar föreningen att övergå till komponentavskrivning av byggnaden och kommer således upprätta årsredovisningen för 2018 enligt K3-regelverket.

## **Underskrifter**

Ort och datum

Mari Melin  
Ordförande

Erik Carlsson

Erik Idestrom

Gill Iverman

Michelle Andersen

Min revisionsberättelse har lämnats den

2018

Karin Hammarberg  
Auktoriserad revisor