

Årsredovisning för
Brf Fågelbärslund
769603-6784

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Medlemsinformation	3
Ekonomisk berättelse	4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	14

Handwritten signatures and initials:
GA, EC, JM, JLC

Förvaltningsberättelse

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 2:293 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 46 000 000 (38 000 000) kronor varav markvärdet uppgick till 13 000 000 (9 000 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 33 000 000 (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 2019-05-22.

Styrelsen

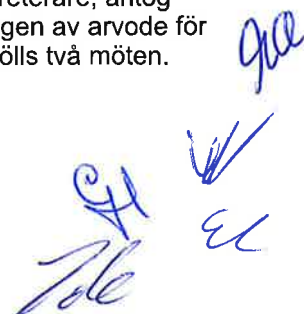
Styrelsen har haft följande sammansättning under 2019.

2019-01-01 - 2019-05-22 och 2019-05-22 - 2019-12-31

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

Verksamhet

Totalt har 11 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2019-05-22) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2019/2020 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2018/2019. Ett möte har hållits per månad utom under juli, under maj hölls två möten.



Förvaltning

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

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2019-05-22).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2019-05-15 respektive 2019-09-16 (tillsammans med Redab). Vid inspektionen 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 stämmer Redab av skötseln av föreningens mark tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

Under året har vi genomfört återkommande åtgärder för att upprätthålla fastighetens skick i form av att måla fönster utvändigt och genomfört stamspolning i samtliga lägenheter. Vi har även utfört viss träpanelsmålning.

Vidare har föreningen införskaffat nya postboxar då det gamla blivit slitna. Föreningen har också gått över till LED-belysning såväl ute som inne.

I utemiljön är vi ifärd med att se över trafiksäkerheten, ett arbete som fortsätter under 2020. Styrelsen har också beställt omasfaltering av vissa ytor vilket kommer genomföras våren 2020. Utifrån markbesiktningar har styrelsen också beställt åtgärder i form av slyröjning och viss nyplantering av träd vilket också kommer utföras under 2020.

I vanlig ordning såg vi över och reviderade föreningens underhållsplan under hösten.

Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett utifrån stämmobeslut och den budget som styrelsen lade fast inför 2019 och enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Under våren slutförde vi upphandlingen av en omgång lån vilket ytterligare har sänkt föreningens räntekostnader och föreningens ekonomiska situation är fortsatt stabil. Rent allmänt verkar trenden med låga räntor hålla i sig. Styrelsen arbetar för att driva ned föreningens belåningsgrad, styrelsen är inte orolig för belåningsgraden men vi skulle gärna se att den kom ner på samma nivå som den var på innan föreningens balkongprojekt.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2019-12-31 64 (65) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 4 (4) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 29 178 (38 988) kr/kvm. Under året har 3 (3) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 3 lägenheter var uthyrda i andra hand 2019-12-31.



Ekonomisk berättelse Flerårsöversikt	<i>Belopp i kkr</i>			
	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning (tkr)	2 740	2 733	2 765	2 690
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 148	-2 208	569	-321
Balansomslutning	54 968	56 654	56 196	52 959
Soliditet (%)	40,8	41,6	45,9	47,6
Skuldränta (%)	1,0	1,5	1,5	2,5
Lån per kvm bostadsyta (kr)	11 255	11 402	10 520	9 576
Fastighetens belåningsgrad (%)	57	56	52	50
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	931	930	931	917

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- nsatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 752 000	2 900 012	-859 493	-2 208 273	23 584 245
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-2 408 273	2 208 273	
lanspråkstagande av yttre fond		-2 158 542	2 158 542		
Årets resultat				-1 148 104	-1 148 104
Belopp vid årets utgång	23 752 000	941 470	-1 109 224	-1 148 104	22 436 141

Förslag till behandling av årets resultat

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-1 109 225
Årets resultat	-1 148 103
Totalt	-2 257 328
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	200 000
lanspråkstagande av underhållsfonden motsvarande 2019 års underhållskostnad	-1 040 984
I ny räkning överföres	-1 416 344
Summa	-2 257 328

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Rörelsens intäkter			
Årsavgifter och hyror	2	2 739 954	2 732 723
Summa intäkter		2 739 954	2 732 723
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-1 262 581	-463 288
Fastighetsavgift		-68 850	-66 850
Driftkostnader	4	-960 637	-953 090
Övriga externa kostnader	5	-148 227	-155 055
Personalkostnader	6,7	-61 945	-68 265
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 051 297	-989 996
Övriga rörelsekostnader		-	-1 793 052
Summa rörelsekostnader		-3 553 537	-4 489 596
Rörelseresultat		-813 583	-1 756 873
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 448	3 750
Räntekostnader och liknande resultatposter		-335 969	-455 150
Resultat efter finansiella poster		-1 148 104	-2 208 273
Resultat före skatt		-1 148 104	-2 208 273
Årets resultat		-1 148 104	-2 208 273

Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2019	2018
Årets resultat	-1 148 104	-2 208 274
Reservering till fond för yttre underhåll	-200 000	-450 000
lanspråkstagande av fond för yttre underhåll	1 040 984	2 158 542
Resultat efter disposition av planerat underhåll	-307 120	-499 732

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

Handwritten signatures and initials in blue ink, including 'ge', 'el', 'WR', and 'ZE'.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 965 906	51 997 496
Markanläggning	9	161 450	97 068
		<u>51 127 356</u>	<u>52 094 564</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>51 127 356</u>	<u>52 094 564</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		485 592	479 059
Övriga fordringar	10	662 719	1 027 178
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	21 021	82 304
		<u>1 169 332</u>	<u>1 588 541</u>
Kassa och bank		<u>2 671 742</u>	<u>2 971 177</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 841 074</u>	<u>4 559 718</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 968 430</u>	<u>56 654 282</u>



Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Fond för yttre underhåll	12	941 470	2 900 012
		<u>24 693 470</u>	<u>26 652 012</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 109 225	-859 493
Årets resultat		-1 148 104	-2 208 273
		<u>-2 257 329</u>	<u>-3 067 766</u>
Summa eget kapital		<u>22 436 141</u>	<u>23 584 246</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	30 678 014	31 359 162
		<u>30 678 014</u>	<u>31 359 162</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		600 000	328 278
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		211 360	358 314
Skatteskulder		135 700	132 600
Övriga kortfristiga skulder		-	4
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	907 215	891 678
		<u>1 854 275</u>	<u>1 710 874</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 968 430</u>	<u>56 654 282</u>

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 148 104	-2 208 273
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 051 296	2 783 048
		<u>-96 808</u>	<u>574 775</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		-96 808	574 775
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-6 533	11 632
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		75 793	-30 776
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-37 528	3 938
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		18 632	99 905
Kassaflöde från den löpande verksamheten		50 364	84 699
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-84 089	-2 300 862
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-84 089	-2 300 862
Finansieringsverksamheten			
Upptagna lån			3 000 000
Amortering av lån		-518 852	-437 704
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-518 852	2 562 296
Årets kassaflöde		-649 385	920 908
Likvida medel vid årets början		3 982 486	3 061 578
Likvida medel vid årets slut		3 333 101	3 982 486

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt not 10 Klientmedelskonto.

** Angående upptagna lån och amortering 2018, se not 12.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Föreningen upprättade årsredovisningen enligt K3 för första gången år 2018. Ändrad avskrivningstid efter att fastigheten blivit indelad i komponenter.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattningen det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immatriella och matriella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120 år
Tak	50 år
Fasader	60 år
Putsade fasader	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
VVS-System	60 år
Värmeinstallationer	50 år
Lågspänning	60 år
Hiss	40 år
Balkonger	80 år
Markanläggning	20 år
Grillplats	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som en privatbostadsföretag (äkte bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstlaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultat för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar, skulder och avsättningar.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men för bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

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

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Fastighetens belåningsgrad

Fastighetslån i förhållande till föreningens balansomslutning.

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2019	2018
Årsavgifter bostäder	2 586 147	2 585 798
Hyror	53 020	48 470
Övriga intäkter	100 787	98 455
	<u>2 739 954</u>	<u>2 732 723</u>

Not 3 Reparationer

	2019	2018
Hiss besiktning	5 924	5 699
Hiss serviceavtal	27 152	17 372
Enligt underhållsplan	1 040 984	365 490
Löpande reparationer övr	188 521	74 727
	<u>1 262 581</u>	<u>463 288</u>

Not 4 Driftskostnader

	2019	2018
Fastighetsskötsel	225 854	218 109
Snöröjning/sandning	67 983	45 769
El	76 811	82 490
Uppvärmning	306 110	311 681
Vatten	135 385	148 023
Sophämtning	44 582	39 960
Fastighetsförsäkring	50 316	47 912
Kabel-TV/Bredband	53 596	53 596
Förbrukningsinventarier	-	5 550
	<u>960 637</u>	<u>953 090</u>

Not 5 Administrativa kostnader

	2019	2018
Tele & porto	1 359	5 803
Administrations och förvaltningskostnader	1 584	2 844
Revisionsarvode	12 500	8 125
Arvode förvaltning	106 964	102 496
Bank kostnader	2 783	3 332
Övriga kostnader	23 037	32 456
	148 227	155 056

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2019	2018
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 000	55 000
	50 000	55 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	11 945	13 265
	11 945	13 265
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	61 945	68 265

Not 7 Medelantalet anställda

	2019	2018
Medelantalet anställda	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 016 807	54 380 000
Inköp	-	2 300 862
Försäljningar/utrangeringar	-	-2 000 320
Omklassificeringar	-	3 336 265
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 016 807	58 016 807
Ingående avskrivningar	-6 019 311	-5 253 709
Försäljningar/utrangeringar	-	207 268
Årets avskrivningar	-1 031 590	-972 870
Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 050 901	-6 019 311
Utgående redovisat värde	50 965 906	51 997 496
Taxeringsvärde byggnader	33 000 000	29 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	9 000 000
	46 000 000	38 000 000

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

Not 9 Asfaltering parkering, gård och gångvägar

	2019-12-31	2018-12-31
Ingående anskaffningsvärden	342 138	342 138
Inköp	84 089	-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	426 227	342 138
Ingående avskrivningar	-245 070	-227 944
Årets avskrivningar	-19 707	-17 126
Utgående ackumulerade avskrivningar	-264 777	-245 070
Utgående redovisat värde	161 450	97 068

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Avräkning skatter och avgifter	56	-
Fordran leverantör	1 304	15 869
Klientmedelskonto	661 359	1 011 309
	662 719	1 027 178

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Gjensidige	-	50 316
Telia	13 399	13 399
Handelsbanken	7 622	18 590
	21 021	82 305

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Reservering enligt underhållsplan	200 000	450 000
	200 000	450 000

Styrelsen föreslår att avsätta 200 000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. lanspråkstagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2019-12-31	Lånebelopp 2018-12-31
Stadshypotek Ab rörlig (3 mån) bindningstid	1,15	2019-01-03		5 060 296
Stadshypotek Ab rörlig (3 mån) bindningstid	1,15	2019-01-03		5 106 488
Stadshypotek Ab rörlig (3 mån) bindningstid	1,15	2019-02-04		6 351 800
Stadshypotek Ab rörlig (3 mån) bindningstid	1,15	2019-02-04		4 153 306
Stadshypotek AB	1,15	2021-03-30	4 871 550	5 015 550
Stadshypotek AB	1,52	2022-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	1,35	2022-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB, Stibor, anv. ränta	0,55	2020-01-03	10 085 636	
Stadshypotek AB	0,85	2022-04-30	10 320 828	
			31 278 014	31 687 440
Kortfristig del av kreditkund			600 000	328 278

Om fem år beräknas skulden uppgå till (28.278.014 kr)

Angående lånebelopp 2018:

Avräknat från kreditkund 2018 är 109 426 kr, det är amortering av lån som är fakturerad och fanns med i leverantörskulden 2018 och betald 2019.

Det är lånet från Stadshypotek AB med beloppet 4 153 306 kr som är avräknat med 109 426 kr.

Beloppet är avdraget från den kortfristiga kreditkund. Kortfristig kreditkund 328 278 kr + 109 426 kr leverantörskuld motsvarar den faktiska amorteringen 437 704 för lånen 2018.

I kassaflödesanalysen är uppgiften upptagna lån (2018) 3 000 000 kr justerad jämfört med årsredovisningen 2018.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckning	32 126 000	32 126 000
	32 126 000	32 126 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupen värmekostnad	43 624	55 614
Förutbetald intäkt	684 122	682 472
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	12 698	12 698
Upplupna elkostnader	3 785	-
Upplupna utgiftsräntor	11 398	-
Övriga upplupna kostnader	91 588	80 895
	907 215	891 679

Handwritten signature and initials in blue ink.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2020 har styrelsen inlett arbete med att undersöka införskaffning av laddboxar för bilar.

Styrelsen kommer också att se på en förnyelse av värmesystemet.

Under vårvintern 2020 har covid-19 drabbat Sverige såväl som världen, i skrivande stund (slutet mars 2020) har Sverige inte implementerat sådana hårda regler som varit fallet på kontinenten men även här gäller omfattande social distansiering, permitteringar och företag som krisvarnar.

Vi som förening har ännu inte drabbats av några långtgående effekter men styrelsen håller sen mars sina möten på distans och vi får se hur vi ska genomföra årsstämman. Vi ser också en orolighet i världsekonomin som påverkar ränteläget - än så länge dock med liten påverkan på oss. Tillsvidare bevakar styrelsen situationen och vidtar de åtgärder som behövs.

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Ort och datum 2020-05-04



Erik Carlsson
Ordförande



Erik Ideström

Gill Iverman



Michael Jansson

Michelle Andersen



Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-05



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor