

Årsredovisning för
Brf Fågelbärlunden
769603-6784

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

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

Fastställelseintyg

Undertecknad styrelseledamot i Brf Fågelbärlunden intygar härmed dels att denna kopia av årsredovisningen överensstämmer med originalet, dels att resultat- och balansräkningen fastställts på årsstämma 2020-05-27. Stämman beslutade också att godkänna styrelsens förslag till resultatdisposition.

Ort och datum

Erik Carlsson
Styrelseledamot



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 (46 000 000) kronor varav markvärdet uppgick till 13 000 000 (13 000 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 33 000 000 (33 000 000) kronor.

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2020-05-27.

Året har för oss precis som för alla andra präglats av Covid-19 pandemin, i första hand har det för oss berört styrelsens arbete där ett flertal möten under året skett i form av Onlinemöte. Också vissa leverantörsaktiviteter har påverkats då vi inte i samma utsträckning som tidigare kunnat ha fysiska aktiviteter och vissa leverantörer har varit sjuka. I stort har vår ambitionsnivå under året varit lägre än tidigare år.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2020.

2020-01-01–2020-05-27

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

2020-05-27--2020-12-31

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
Joni Andersen	suppleant

Verksamhet

Totalt har 11 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2020-05-27) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2020/2021 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2019/2020. Ett möte har hållits per månad utom under juli och augusti, under maj hölls två möten.

Förvaltning

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

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2020-05-27).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2020-05-13, 2020-09-23 respektive 2020-10-07 (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 inom ramen för 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.

I början av året installerades fläktar i trapphusen för att förbättra ventilationen där.

Vi har målat om trapphuset i nummer 3 då det började se sjabbigt ut, vi har planer på att måla om även övriga trapphus.

Under året har vi satt upp åtta laddplatser för elbil på stora parkeringen, detta har gjorts med subvention från Naturvårdsverket.

I utemiljön har vi genomfört några nyplanteringar och även gjort slyrensningar. Under våren omaskalterade vi slitna ytor. Vi har köpt in temporära väggupp som vi har på plats i mittcirkeln under sommarhalvåret, vi har även satt upp en vägspegel vid infarten till mittcirkeln.

Vi har förbättrat belysningen vid sophuset.

Under året genomförde vi en garantiinspektion av balkongerna och vissa åtgärdsbehov identifierades vilka planeras hanteras under våren 2021.

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 2020 och enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Föreningens ekonomiska situation är fortsatt stabil och styrelsen fortsätter arbetet med att driva ned föreningens belåningsgrad. Till skillnad från tidigare år har vi inga stora ekonomiska vinster att göra på lägre räntor på våra lån dock verkar ränteläget vara stabilt och något nedåtgående från våra senaste omläggningar vilket gör att vi får något lägre eller liknande räntor som tidigare. Styrelsen bevakar ränteläget och försöker få så bra avtal med banken som möjligt.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2020-12-31 65 (64) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 10 (4) överlåtelse skett till ett genomsnittspris om 35 814 (29 178) kr/kvm. Under året har 3 (3) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 1 lägenhet är fortsatt uthyrd i andra hand 2020-12-31.

Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt	Belopp i kkr			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	2 744	2 740	2 733	2 765
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-109	-1 148	-2 208	569
Balansomslutning	54 261	54 968	56 654	56 196
Soliditet (%)	41,1	40,8	41,6	45,9
Skuldränta (%)	1,0	1,0	1,5	1,5
Lån per kvm bostadsyta (kr)	11 039	11 255	11 402	10 520
Fastighetens belåningsgrad (%)	57	57	56	52
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	931	931	930	931

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	941 470	-1 109 225	-1 148 104	22 436 141
Disposition av föregående års resultat:		200 000	-1 348 104	1 148 104	
lanspråkstagande av yttre		-1 040 984	1 040 984		
Årets resultat				-109 015	-109 015
Belopp vid årets utgång	23 752 000	100 486	-1 416 345	-109 015	22 327 126

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-1 416 345
Årets resultat	-109 014
Totalt	-1 525 359
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	300 000
lanspråkstagande av underhållsfonden motsvarande 2020 års underhållskostnad	-89 782
I ny räkning överföres	-1 735 577
Summa	-1 525 359

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		2 743 522	2 739 954
Övriga intäkter		25 859	-
Summa intäkter		2 769 381	2 739 954
 Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-300 348	-1 262 581
Fastighetsavgift		-71 450	-68 850
Driftkostnader	4	-946 033	-960 637
Övriga externa kostnader	5	-139 863	-148 227
Personalkostnader	6,7	-55 104	-61 945
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 065 120	-1 051 297
Summa rörelsekostnader		-2 577 918	-3 553 537
 Rörelseresultat		191 463	-813 583
 Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 335	1 448
Räntekostnader och liknande resultatposter		-301 813	-335 969
Resultat efter finansiella poster		-109 015	-1 148 104
 Resultat före skatt		-109 015	-1 148 104
 Årets resultat		-109 015	-1 148 104

Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2020	2019
Årets resultat	-109 015	-1 148 104
Reservering till fond för yttre underhåll	-300 000	-200 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	89 782	1 040 984
Resultat efter disposition av planerat underhåll	-319 233	-307 120

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

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	50 039 327	50 965 906
Markanläggning	9	158 330	161 450
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		129 230	-
		<u>50 326 887</u>	<u>51 127 356</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>50 326 887</u>	<u>51 127 356</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		474 575	485 592
Övriga fordringar	10	718 608	662 719
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	69 568	21 021
		<u>1 262 751</u>	<u>1 169 332</u>
Kassa och bank		<u>2 671 527</u>	<u>2 671 742</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>3 934 278</u>	<u>3 841 074</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>54 261 165</u>	<u>54 968 430</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</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	100 486	941 470
		<u>23 852 486</u>	<u>24 693 470</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 416 345	-1 109 225
Årets resultat		-109 015	-1 148 104
		<u>-1 525 360</u>	<u>-2 257 329</u>
Summa eget kapital		<u>22 327 126</u>	<u>22 436 141</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	30 078 014	30 678 014
		<u>30 078 014</u>	<u>30 678 014</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	13	600 000	600 000
Förskott från kunder		-	-
Leverantörsskulder		179 693	211 360
Skatteskulder		140 300	135 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	936 032	907 215
		<u>1 856 025</u>	<u>1 854 275</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>54 261 165</u>	<u>54 968 430</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-109 015	-1 148 104
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 065 120	1 051 296
		<u>956 105</u>	<u>-96 808</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		956 105	-96 808
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		11 017	-6 533
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		-141 890	75 793
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-31 667	-37 528
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		33 417	18 632
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-129 123	50 364
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-135 421	-84 089
Pågående arbeten		-129 230	
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-264 651	-84 089
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-518 852
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-518 852
Årets kassaflöde		-37 669	-649 385
Likvida medel vid årets början		3 333 101	3 982 486
Likvida medel vid årets slut		3 295 432	3 333 101

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

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 materiella 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 (äka 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 Rörelsens intäkter

	2020	2019
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 586 128	2 586 147
Hyror	53 773	53 020
Övriga avgifter (TV-avgift, överåtelseavgift, parkeringsavgift)	103 621	100 787
	2 743 522	2 739 954
Övriga intäkter (Försäkringsersättning)	25 859	-
	25 859	-

Not 3 Reparationer

	2020	2019
Hiss besiktning	6 088	5 924
Hiss serviceavtal	9 104	27 152
Enligt underhållsplan	89 782	1 040 984
Löpande reparationer övr	195 374	188 521
	300 348	1 262 581

Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel	281 366	225 854
Snöröjning/sandning	20 716	67 983
El	59 831	76 811
Uppvärmning	262 454	306 110
Vatten	168 127	135 385
Sophämtning	49 652	44 582
Fastighetsförsäkring	50 316	50 316
Kabel-TV/Bredband	53 571	53 596
	946 033	960 637

Not 5 Administrativa kostnader

	2020	2019
Tele & porto	843	1 359
Administrations och förvaltningskostnader	12 740	1 584
Revisionsarvode	8 125	12 500
Arvode förvaltning	109 532	106 964
Bank kostnader	2 800	2 783
Övriga kostnader	5 823	23 037
	139 863	148 227

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2020	2019
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	50 000	50 000
	50 000	50 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	5 104	11 945
	5 104	11 945
Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader	55 104	61 945

Not 7 Medelantalet anställda

	2020	2019
Medelantalet anställda	0	0

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	58 016 807	58 016 807
Inköp	109 501	-
Försäljningar/utrangeringar		-
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 126 308	58 016 807
Ingående avskrivningar	-7 050 901	-6 019 311
Försäljningar/utrangeringar		-
Årets avskrivningar	-1 036 080	-1 031 590
Utgående ackumulerade avskrivningar	-8 086 981	-7 050 901
Utgående redovisat värde	50 039 327	50 965 906
Taxeringsvärde byggnader	33 000 000	33 000 000
Taxeringsvärde mark	13 000 000	13 000 000
	46 000 000	46 000 000

Not 9 Asfaltering parkering, gård och gångvägar

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	426 227	342 138
Inköp	25 920	84 089
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	452 147	426 227
Ingående avskrivningar	-264 777	-245 070
Årets avskrivningar	-29 040	-19 707
Utgående ackumulerade avskrivningar	-293 817	-264 777
Utgående redovisat värde	158 330	161 450

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skatter och avgifter	68 844	56
Fordran leverantör	25 859	1 304
Klientmedelskonto	623 905	661 359
	718 608	662 719

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Gjensidige	47 053	-
Telia	13 399	13 399
Handelsbanken	-	7 622
Hissen EI och Mek verkstad	9 116	-
	69 568	21 021

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Reservering enligt underhållsplan	300 000	200 000
	300 000	200 000

Styrelsen föreslår att avsätta 300 000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. Anspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB	1,15	2021-03-30	4 679 550	4 871 550
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	0,6	2021-07-05	9 923 340	10 085 636
Stadshypotek AB	0,85	2022-04-30	10 075 124	10 320 828
			30 678 014	31 278 014
Kortfristig del av kreditkund			600 000	600 000

Om fem år beräknas skulden uppgå till (27.678.014 kr)

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	32 126 000	32 126 000
	32 126 000	32 126 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen värmekostnad	40 919	43 624
Förutbetald intäkt	684 132	684 122
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	12 698	12 698
Upplupna elkostnader	5 727	3 785
Upplupna utgiftsräntor	41 470	11 398
Övriga upplupna kostnader	90 751	91 588
	935 697	907 215

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Under våren 2021 planerar vi att genomföra åtgärder på våra balkonger i form av smärre ommålningar och dylika underhållsåtgärder. Vi planerar även att genomföra ommålningar av trapphus och oputsning av en skadad fasad.

Precis som under 2020 räknar vi med att Covid-19 pandemin kommer påverka såväl vår omvärld som vårt arbete under 2021, vi ser dock inte att detta skulle få några stora ekonomiska effekter för föreningen.

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

Vallentuna 28/4-2021



Erik Carlsson
Ordförande



Erik Idestrom



Gill Iverman



Michael Jansson



Michelle Andersen

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats 30/4 2021



Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor