

Årsredovisning för
Brf Fågelbro 5
716420-0318

Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2022.

VERKSAMHETEN

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag. Föreningens huvudsakliga ändamål är att i föreningens hus upplåta småhus för permanent boende för föreningens medlemmar.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1989-05-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-13 hos Bolagsverket.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelbro 1:7	1989	Värmdö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Söderberg & Partners. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1989 och består av nio huslängor.

Fastighetens totalyta är taxerad till 51 715 kkr varav markvärde 18 200 kkr. Samtliga 28 småhus upplåtes med bostadsrätt och har en varierande yta. Boyta enligt taxeringsuppgifter år 2019 är 2 852 kvm bostadsyta samt en biyta om 645 kvm.

Småhus och lokaler

Föreningen upplåter 28 bostäder med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning för bostadsrätter:

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
0	1	15	10	2	0

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamt poolområde med bastu och dusch.
- Föreningen är medlemmar i Skärgårdshusens samfällighetsförening, Fågelbro Vatten och Fågelbro vägförening

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under året har samtliga tak målats om av Tello Service AB med en garantitid på fem år. Styrelsen beräknar att taken inte behöver målas om eller lappas under i vart fall den närmaste tioårsperioden. Totalkostnaden uppgick till ca 1,2 mkr.

Hus 520 har drabbats av två vattensador. Dels har vatten läckt ut i köket. Då vattnet läckte ut via en trycksatt ledning åligger det föreningen att åtgärda skadorna. Beräknad kostnad ca 77.000 kr. Den andra skadan avser vatten som trängt in från taket i vindsvåningen. Eftersom skadan uppkommit genom att någon borrar två hål genom bjälklag och takplåt har föreningen inte något ansvar för att åtgärda skadan.

Ett kollektivt fiberabonnemang med en kapacitet upp till 1.000 mb har driftsatts. Föreningen står för avgifterna som uppgår till ca 140 kr per lägenhet. Detta har medfört en betydande kostnadsbesparing för medlemmarna.

Därutöver har endast en bärande stolpe till en balkong bytts ut samt en vattenkran i poolhuset.

Planerade händelser efter räkenskapsåret

Slutbesiktning av takmålningen har genomförts varefter påpekade brister har åtgärdats.

Samtliga takterrasser, bortsett från 502 som reparerades för något år sedan, ska reparas. Nytt golv med lutning som medför att regnvatten rinner av ska monteras samt att alla räcken ska iordningställas och målas till en väsentlig kostnad för föreningen. Totalbeloppet beräknas uppgå till ca 1,8 mkr. Ca hälften beräknas vara klara till midsommar och resten åtgärdas under hösten.

Samtliga balkongräcken kommer att åtgärdas före midsommar.

Föreningen har tagit ett nytt lån på 2,5 mkr hos SEB. Styrelsen räknar med att lånet ska räcka för beslutade underhållsåtgärder samt till att under kommande år successivt måla om fasaderna. När fasaderna är målade har vi sannolikt inte något omfattande underhåll under ett antal år. Förhoppningen är att vi under dessa år får ett kassamässigt överskott som medför att vi kan amortera på lånet.

Förvaltning

Följande uppdrag har skötts av Valorem (Wasberg Redovisning AB):

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

Revisorer

Namn

Uppdrag

Ulf Risberg

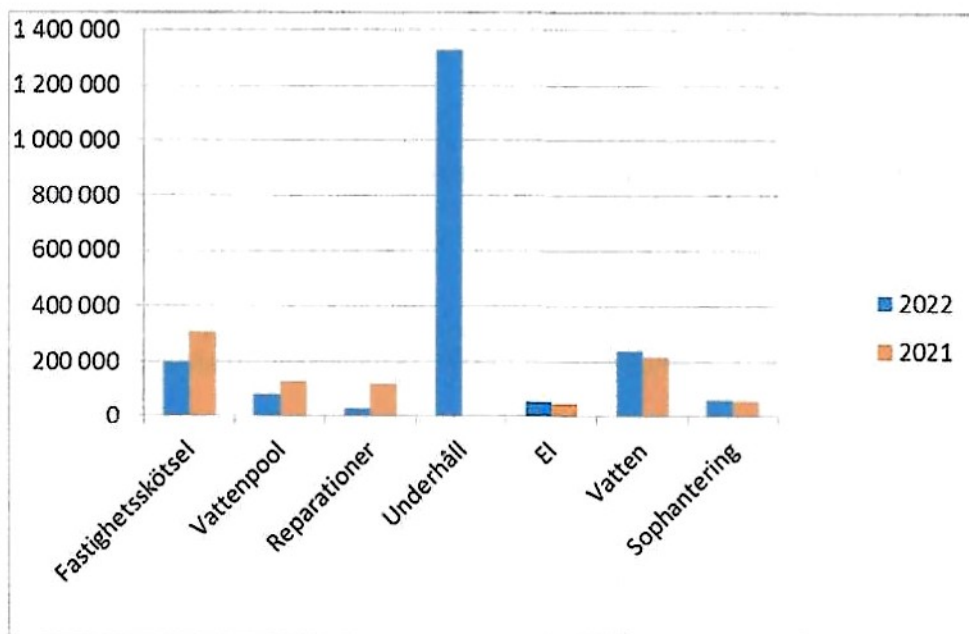
Intern Lekmannarevisor

FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret har det inte skett några kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

EF

Kostnadsutveckling



FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning, kr	1 785 264	1 568 481	2 075 512	1 398 711	1 396 664
Resultat efter finansiella poster, kr	-1 157 474	-413 417	-335 288	-139 405	-188 441
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	625	548	548	477	477
Lån/kvm totalyta, kr	1 673	1 673	1 673	314	314
Soliditet, %*	87	87	87	96	97
Räntekänslighet**	3,28	3,74	2,82	0,79	0,79

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 2 851 kvm bostadsrättsyta och 3 496 totalyta.

* Soliditet = Summa eget kapital delat med totala tillgångar (balansomslutning). Denna visar hur stor del av tillgångarna som är finansierade med egna medel (inte lån eller andra skulder). Talet bör aldrig vara under 0 vilket innebär att allt eget kapital är förbrukat.

** Föreningens skulder dividerade med totala omsättningen (intäkterna). Det ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, dvs föreningens möjlighet att hantera sina skulder. För varje procentenhet ökar måste nämligen föreningens intäkter öka med denna faktor. Värdet brukar bli mellan 1 och 15. Under 5 – bra, Över 10 – inte bra, 20 – mycket illa.

EF

MEDLEMSINFORMATION

Medlemmar

Av föreningens medlemsbostäder/andelar har under året 2 överlåtits.

Antalet medlemmar vid årets början – 40
Antalet tillkomna medlemmar under räkenskapsåret - 0
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret - 1
Antalet medlemmar vid årets slut – 39

Medlemmar som säljer enbart en andel av bostadsrätten räknas inte som avgående medlemmar, ej heller medlemmar som köper en andel och som redan äger en andel i föreningen anses som en ny. Bostäderna kan ha mer än en medlem per bostad, därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras.

Föreningens policy för andrahandsuthyrning är:
Andrahandsuthyrning får endast ske med styrelsens samtycke.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgarna med 2,5 % respektive 1 % av gällande prisbasbelopp. Överlåtelseavgift betalas av förvärvare.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Ernst Forsberg (omvald på årsstämman 2022)	Ordförande
Anders Ulle (omvald på årsstämman 2022)	Ledamot
Ebba Roos (omvald på årsstämman 2022)	Ledamot
Kerstin Pettersson (nyvald på årsstämman 2022)	Ledamot
Staffan Lundeborg (nyvald på årsstämman 2022)	Suppleant

Föreningens firma tecknas av styrelsen med 2 stycken ledamöter i förening.

Styrelsen har under året avhållit 6 protokollförda sammanträden.

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>VA-fond</i>	<i>Yttre-fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets ingång	41 220 000	406 000	616 000	1 853 238	-2 775 192	-413 417
Avsättning till underhållsfond				300 000	-300 000	
Uttag från underhållsfond				-	-	
Föregående års resultat					-413 417	413 417
Årets resultat						-1 157 474
Vid årets utgång	41 220 000	406 000	616 000	-2 153 237	-3 488 609	-1 157 474

45

RESULTATDISPOSITION

Förslag till behandling av ansamlat resultat	Belopp
Ansamlad förlust	-3 488 609
Årets resultat	-1 157 474
Totalt	-4 646 083
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsätts till underhållsfond	-300 000
Uttag från underhållsfond	1 329 200
Balanseras i ny räkning	-3 616 883
Totalt	-4 646 083

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	1	1 785 264	1 568 481
Summa rörelseintäkter		1 785 264	1 568 481
Fastighetskostnader			
Drift- och underhållskostnader	2	-2 494 350	-1 499 609
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-378 120	-432 722
Summa fastighetskostnader		-2 872 470	-1 932 331
Rörelseresultat		-1 087 206	-363 850
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		6 670	5 409
Räntekostnader och liknande resultatposter		-76 938	-54 976
Summa finansiella poster		-70 268	-49 567
Resultat efter finansiella poster		-1 157 474	-413 417
Årets resultat		-1 157 474	-413 417

48

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	4	44 862 967	45 241 087
Summa materiella anläggningstillgångar		44 862 967	45 241 087
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i intresseföretag	5	534 400	534 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		534 400	534 400
Summa anläggningstillgångar		45 397 367	45 775 487
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar	6	9 784	2 494
Övriga fordringar		234 015	252 013
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	39 883	37 937
Summa kortfristiga fordringar		283 682	292 444
Kassa och bank			
Kassa och bank		220 059	972 577
Summa kassa och bank		220 059	972 577
Summa omsättningstillgångar		503 741	1 265 021
SUMMA TILLGÅNGAR		45 901 108	47 040 508
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Inbetalda insatser		41 220 000	41 220 000
Kapitaltillskott, fiberinstallation		406 000	406 000
Fond för yttre underhåll		2 153 237	1 853 237
Fond för VA Anslutning		616 000	616 000
Summa bundet eget kapital		44 395 237	44 095 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 488 609	-2 775 192
Årets resultat		-1 157 474	-413 417
Summa fritt eget kapital		-4 646 083	-3 188 608
Summa eget kapital		39 749 154	40 906 629
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	5 850 000	5 850 000
Summa långfristiga skulder		5 850 000	5 850 000
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		59 571	46 679
Skatteskulder		23 467	18 122
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	9	218 916	219 078
Summa kortfristiga skulder		301 954	283 879
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		45 901 108	47 040 508

CF

Noter

Redovisning- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10. Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i kr om inget annat anges.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Inspråktagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt.

Någon avsättning till individuella reparationsfonder för medlemmarna görs ej i enlighet med föreningens stadgar. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens underhållsplan och överstiger avsättningen enligt stadgarna. Normalt avsätts 300 000 kr minus årets verkliga underhållskostnader till fonden.

Redovisning av intäkter

Hyres- och avgiftsintäkter aviseras i förskott. De periodiseras därför så att endast den del som förfaller på perioden redovisas som intäkter.

Personalkostnader och arvoden

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsearvoden har ej utgått.

Inkomstskatt

Bostadsrättsförening betraktas som ett privatbostadsföretag och belastas därför inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t.ex. avkastning på vissa placeringar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Anläggningstillgångar	% per år
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	0,5%
-Poolområde	2%
-Fiberanslutning	20%

Mark skrivs inte av.

Not 1 Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	1 781 640	1 561 680
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	3 624	3 567
Andrahandsavgift	-	3 233
Övriga avgifter och intäkter	-	1
Summa	1 785 264	1 568 481

Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel entreprenad	127 475	303 927
Övrig fastighetsskötsel	70 822	1 834
Löpande reparationer	29 998	117 635
Periodiskt underhåll	1 329 200	-
El	55 043	48 832
Vatten	238 704	217 864
Sophämtning	59 626	54 092
Försäkringspremier	62 969	59 577
Vattenpool	78 355	126 291
Vägavgift	47 600	42 000
Samfällighetsavgift (Grönköping)	46 706	140 118
Båtplatser och del av Ångbåtsbryggan	3 836	3 836
Kabel-tv	3 556	3 546
Bredband	5 588	-
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	248 472	238 672
Kameral förvaltning (avtal)	51 532	50 396
Konsultarvoden	483	4 026
Övriga förvaltningskostnader	16 155	12 176
Överlåtelse- pant- och andrahands uthyr.	3 624	3 570
Serviceavgifter till branschorganisationer	5 000	4 950
Bankavgifter	1 639	2 600
Övriga kostnader	7 967	63 667
Summa	2 494 350	1 499 609

Specificering löpande reparationer

Bostäder	60 858	11 321
VA & sanitet	-30 860	106 314
Summa	29 998	117 635

Specificering periodiskt underhåll

Bostäder	1 033 992	-
Installationer	68 345	-
Markytor	226 863	-
Summa	1 329 200	-

EF

Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	198 732	198 732
Poolområde, fiberanslutning, altaner/fönster	179 388	233 990
Summa	378 120	432 722

Not 4 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	45 911 260	45 911 260
-Utgående ackumulerat anskaffningsvärdet byggnaden och pool	45 911 260	45 911 260
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 888 254	-2 455 532
-Årets avskrivningar Byggnad	-198 732	-198 732
-Årets avskrivningar Poolområde, Fiberanslutning, Altaner/Fönster	-179 388	-233 990
-Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 266 374	-2 888 254
-Ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 218 081	2 218 081
Redovisat värde vid årets slut	44 862 967	45 241 087
Taxeringsvärde byggnad	33 515 000	33 515 000
Taxeringsvärde mark	18 200 000	18 200 000
Summa	51 715 000	51 715 000

Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2022-12-31	2021-12-31
Andel SBC	2 400	2 400
Andel VA-Samfällighet	532 000	532 000
Summa	534 400	534 400
Redovisat värde vid årets slut	534 400	534 400

Not 6 Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	9 784	2 494
Summa	9 784	2 494

48

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgift Bostadsrätterna	5 070	5 000
Fastighetsförsäkring	21 457	20 054
Kameral förvaltning	13 356	12 883
Summa	39 883	37 937

Not 8 Skulder till kreditinstitut

SEB	Räntesats % 2022-12-31	Räntesats % 2021-12-31	Slutbet dag	Belopp 2022-12-31	Belopp 2021-12-31
32637566	3,76	0,94	2023-09-28	1 100 000	1 100 000
44008157	3,38	0,77	2023-02-28	2 375 000	2 375 000
44006146	1,02	1,02	2025-01-28	2 375 000	2 375 000
Summa				5 850 000	5 850 000

Lånen är amorteringsfria. Beräknad amortering på nuvarande lånebild, de närmaste 5 åren, kommer att ske med enskilda amorteringar när ekonomin tillåter. Alla lån förväntas att förlängas efter förfallodag.

Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	5 850 000	5 850 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

Not 9 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förskottsbetalda avgifter/hyror	160 348	160 348
Upplupen ränta	4 425	1 457
Fastighetsel	3 022	4 139
Fågelbro vatten kvartal 4, 2022	51 121	53 617
Övriga avstämningar/kostnader		-482
Summa	218 916	219 079

47



Underskrifter

Värmdö den 10/6 2023


Ernst Forsberg
Styrelseordförande


Kerstin Pettersson
Ledamot

Anders Ulle
Ledamot

Ebba Roos
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits den


Ulf Risberg
Intern revisor

Revisionsberättelse

BRF Fågelbro 5

Undertecknad av föreningsstämman utsedd revisor för verksamhetsåret 2022 har härmed nöjet att efter verkställd granskning av BRF Fågelbro 5:s räkenskaper och verksamhet för tidsperiod 2022-01-01—2022-12-31 avlämna följande revisionsberättelse.

Jag har granskat föreningens räkenskaper och årsredovisning samt styrelsens förvaltning under perioden samt i övrigt vidtagit de granskningsåtgärder som jag ansett erforderliga.

Revisionen har inte givit anledning till anmärkning beträffande de till mig överlämnade redovisningshandlingarna, föreningens bokföring eller eljest beträffande verksamheten.

Jag tillstyrker,

att resultaträkningen och balansräkningen fastställs,

att årets resultat behandlas i enlighet med styrelsens förslag samt

att styrelsens ledamöter beviljas ansvarsfrihet för perioden 2022-01-01 – 2022-12-31.

Fågelbro den 13 juni 2023


Ulf Risberg