

Årsredovisning för  
**Brf Fågelbro 4**  
716420-0300

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

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december, 2020.

### VERKSAMHETEN

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

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-09-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan upprättades 1989 och nuvarande stadgar registrerades 2021-04-16 hos Bolagsverket.

#### Fakta om vår fastighet

Styrelsen har sitt säte i Värmdö kommun. Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelbro 1:80	1989	Värmdö

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad av Folksam Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

#### Byggnadsår och ytor

Fastigheten uppfördes 1989 och består av småhus i flera våningar.

Fastighetens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 10 220 kvadratmeter. Samtliga 35 småhus upplåtes med bostadsrätt och har en varierande yta. Boyta enligt taxeringsuppgifter år 2018 är 3538 kvm samt en biyta av 797 kvm.

#### Småhus och lokaler

Föreningen upplåter 35 småhus med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning för bostadsrätter och hyresrätter:

2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
2	19	12	2

I Föreningen finns även följande gemensamma utrymmen och anläggningar:

- Gemensamt poolområde med uppvärmd pool
- Poolhus med bastu

#### Förvaltning

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

- Ekonomisk förvaltning
- Lägenhetsförteckning

#### Revisorer

Namn	Uppdrag	Byrå
Björn Sjödin	Extern Auktoriserad revisor	Focus Revision AB

**Väsentliga händelse under räkenskapsåret och efter:**

**Underhåll och trivsel**

Som vi sedan många år vet är takbeklädningens ytbeläggning inte tillfredställande på grund av konstruktionsfel vid tillverkning. Problemet finns i hela området och inte bara hos oss i Brf 4. En analys med tester av färger och provmålning av tak har skett under 2020. Föreningen avser att genomföra ommålning av taken under 2022 med hjälp av upphandlad entreprenör.

Vi byter samtliga fönster och altandörrar under vintern/våren 2021 då dessa är ålderstigna (30+ år), endast 2-glas isolering samt i behov av ständigt underhåll. Projektet finansieras genom upptagande av banklån genom SEB till en 5-årig fast ränta.

En obligatorisk (OVK) besiktning av samtliga lägenheter skedde sommaren 2020. Samtidigt genomfördes sotning i samtliga lägenheter. Under 2021 kommer trasiga fläktar att bytas, kalibrering av frånluft ske samt rengöring av ventilationsrör.

Under 2021 kommer också föreningens Underhållsplan att uppdateras och därefter registreras hos Bolagsverket.

Från januari 2021 höjdes avgifterna med 7% för att bygga upp en buffert inför kommande underhållsarbeten.

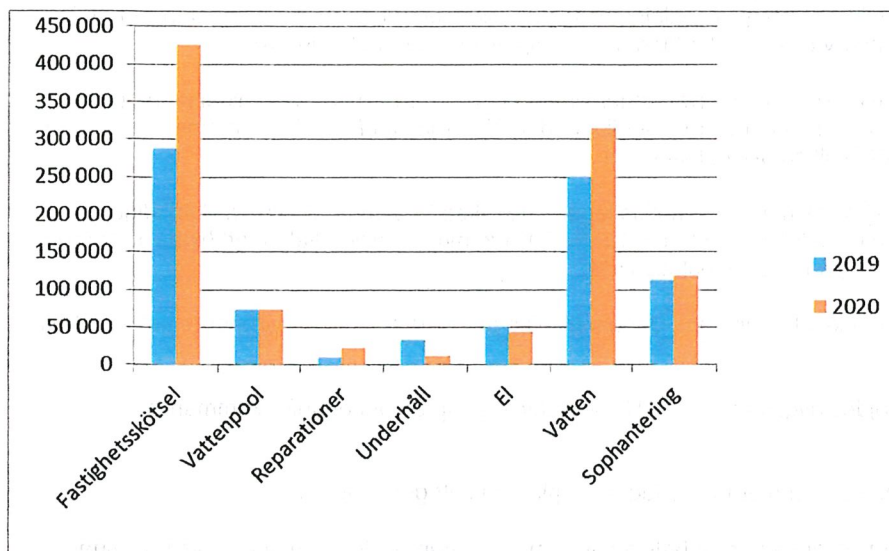
Rörspolning av samtliga stammar i varje lägenhet planeras att genomföras.

Föreningen har under ett antal år drabbats av upprepade vattenskador som uppkommit antingen genom att huvudvattenkranen inte varit avstängd när huset lämnats obevakat eller att renoveringar av våtutrymmen utförts bristfälligt. Under 2020 har föreningen haft en vattenskada som ersatts av försäkringsbolaget men med ett basbelopp (47 300 SEK) som kostnad för föreningen. Vi uppmanar alla medlemmar att noggrant följa reglerna som finns angivna i vårt kompendium "Boendeinformation".

Vår förening deltar sedan några år aktivt i Skärgårdshusens Samfällighet där många av de gemensamma strukturproblemen löses tillsammans. Vi identifierar fler och fler aktiviteter där vi drar nytta av varandra.



### Fördelning av väsentliga kostnader:



Kommentar: 50% av kostnaden för sophanteringens vidarefaktureras Brf Fågelbro 3. Tabellen visar bruttobelopp.

### Finansiell information

Taxeringsvärdet för fastigheten enligt senaste fastighetstaxering år 2020 är 64 354 000 kr varav 22 750 000 kr avser mark och 41 604 000 avser byggnad.

## MEDLEMSINFORMATION

### Medlemmar

Av föreningens 35 bostäder, eller andelar, har under året 6 överlåtits.

Antalet medlemmar/ägare vid årets början: 55

Antalet tillkomna medlemmar/ägare under räkenskapsåret: 8

Antalet avgående medlemmar/ägare under räkenskapsåret: 12

Antalet medlemmar/ägare vid årets slut: 51

*Flera av bostäderna har mer än en medlem per bostad. Därför kan medlemsantalet vara högre än antalet bostäder och förändras vid köp/sälj.*

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

### Styrelsen

Styrelsen under året har haft följande sammansättning:

Namn	Uppdrag
Thomas Olsson	Ordförande
Agneta Bergman	Kassör
Claes Lennarth	Ledamot
Magnus Strömer	Ledamot
Pär Gunnarsson	Ledamot
Anki Schölin	Suppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande person:

Claes Lennarth

Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av 2 stycken ledamöter.

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden samt regelbunden e-postkonversation.

### FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Kapitaltillskott</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång	52 155 000	525 000	149 000	-6 026 739	-311 954
Avsättning till yttre underhållsfond			149 000	-149 000	
Uttag från yttre underhållsfond			-32 299	32 299	
Resultatdisposition				-311 954	311 954
Årets resultat					-523 908
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>52 155 000</b>	<b>525 000</b>	<b>265 701</b>	<b>-6 455 394</b>	<b>-523 908</b>

### FÖRLAGSINSATSER

Under räkenskapsåret hade inte skett någon form av kapitaltillskott från medlemmar till föreningen.

### FLERÅRSÖVERSIKT

Nyckeltal per bokslutsdagen	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, kr	1 820 158	1 810 962	1 812 949	1 814 797	1 739 432
Resultat efter finansiella poster, kr	-523 908	-311 954	-345 102	-426 984	-766 456
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta, kr	498	498	498	498	486
Lån/kvm totalyta, kr	738	732	808	811	814
Soliditet, %	93%	93%	92%	92%	91%

Uppgifter enligt taxeringsbesked, 3538 kvm bostadsrättsyta och 4335 totalyta.

## RESULTATDISPOSITION

	<i>Belopp i kr</i>
Förslag till behandling av ansamlat resultat	
balanserat resultat	-6 455 394
årets resultat	-523 907
<b>Totalt</b>	<b>-6 979 301</b>
Styrelsen föreslår att medlen disponeras så	
Avsättning till underhållsfond	149 000
Uttag till underhållsfond	-11 900
<b>balanseras i ny räkning</b>	<b>-7 116 401</b>
<b>Summa</b>	<b>-6 979 301</b>

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



## 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>
Nettoomsättning	1	1 820 158	1 810 422
Övriga rörelseintäkter		-	540
<b>Summa nettoomsättning</b>		<b>1 820 158</b>	<b>1 810 962</b>
<b>Fastighetskostnader</b>			
Drift- och Fastighetskostnader	2	-1 703 350	-1 475 850
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	3	-593 904	-593 905
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 297 254</b>	<b>-2 069 755</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-477 096</b>	<b>-258 793</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		948	1 566
Räntekostnader		-47 760	-54 727
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-46 812</b>	<b>-53 161</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-523 908</b>	<b>-311 954</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-523 908</b>	<b>-311 954</b>



## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	4	47 951 830	48 545 734
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>47 951 830</b>	<b>48 545 734</b>
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	5	682 400	682 400
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>682 400</b>	<b>682 400</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>48 634 230</b>	<b>49 228 134</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		89	84
Övriga fordringar (FYC)	6	200 000	-
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	81 436	97 987
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>281 525</b>	<b>98 071</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		542 344	594 537
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>542 344</b>	<b>594 537</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>823 869</b>	<b>692 608</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>49 458 099</b>	<b>49 920 742</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Betalda insatser		52 155 000	52 155 000
Kapitaltillskott		525 000	525 000
Fond för yttre underhåll		265 701	149 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>52 945 701</b>	<b>52 829 000</b>
Balanserat förlust		-6 455 394	-6 026 739
Årets förlust		-523 907	-311 954
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-6 979 302</b>	<b>-6 338 693</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>45 966 399</b>	<b>46 490 307</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	8,9	3 200 000	3 172 060
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 200 000</b>	<b>3 172 060</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Leverantörsskulder		33 626	46 033
Skatteskulder		16 574	24 636
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	241 500	187 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>291 700</b>	<b>258 375</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>49 458 099</b>	<b>49 920 742</b>



## 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 är här redovisats till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Yttre fond

Enligt Bokföringsnämndens allmänna råd ska reservering för framtida underhåll redovisas under bundet eget kapital. Avsättning till fonden sker, utifrån föreningens stadgar, genom en årlig omföring mellan fritt och bundet eget kapital. Lanspråkstagande av fonden för planerat underhåll sker på samma sätt. Avsättning samt uttag sker efter stämmans godkännande av resultatdispositionen.

Någon avsättning till individuella reparationsfonder för medlemmar görs ej i enlighet med föreningens stadgar. Avsättningen till föreningens reparationsfond baseras på utarbetat underhållsplan och överstiger avsättningen enligt föreningens stadgar.

#### 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	1%
-Fastighetsförbättringar (Fiberinstallation)	20%

Mark skrivs inte av.

### Not 1 Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	1 763 353	1 764 000
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	12 871	4 160
Fakturerade kostnader del av sophantering, Fågelbro 3	43 815	42 141
Övriga intäkter	119	661
<b>Summa</b>	<b>1 820 158</b>	<b>1 810 962</b>

### Not 2 Drift- och Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel (varor och material)	25 711	37 920
Fastighetsskötsel (Trädgårdsbyggarna, städning)	400 250	249 818
Vattenpool	74 063	73 050
OVK, Sotning	68 438	
Löpande reparationer	22 140	10 638
Periodiskt underhåll	11 900	32 299
EI	43 951	50 656
Vatten	315 062	250 744
Sophämtning	117 623	112 290
Försäkringspremier	77 756	110 601
Vägavgift	52 500	52 500
Samfällighetsavgift	58 080	116 160
Kabel-tv/Bredband	4 392	4 396
Fastighetsavgift/fastighetskatt	292 180	281 715
Revisionsarvoden	18 948	17 774
Kameral förvaltning (avtal)	54 460	52 812
Bankavgifter	6 022	4 744
Övriga drift-/fastighetskostnader	59 873	17 733
<b>Summa</b>	<b>1 703 349</b>	<b>1 475 850</b>

#### Specificering löpande reparationer

Bostäder (självrisker och vatteskador)	22 140	-
Gemensamma utrymmen (vattenpool)	-	10 638
<b>Summa</b>	<b>22 140</b>	<b>10 638</b>

#### Specificering periodiskt underhåll

Installationer (VVS, kodlås)	-	22 674
Markytor (arboristarbete)	11 900	9 625
<b>Summa</b>	<b>11 900</b>	<b>32 299</b>

### Not 3 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	502 904	502 905
Fastighetsförbättringar (fiberinstallation)	91 000	91 000
<b>Summa</b>	<b>593 904</b>	<b>593 905</b>

#### Not 4 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
-Ingående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden	50 745 459	50 745 459
<b>-Utgående ackumulerat anskaffningsvärden byggnaden</b>	<b>50 745 459</b>	<b>50 745 459</b>
-Ingående ackumulerade avskrivningar	-4 972 757	-4 378 852
-Årets avskrivningar	-593 904	-593 905
<b>-Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-5 566 661</b>	<b>-4 972 757</b>
<b>-Ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>2 773 032</b>	<b>2 773 032</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>47 951 830</b>	<b>48 545 734</b>
Taxeringsvärde byggnad	41 604 000	41 604 000
Taxeringsvärde mark	22 750 000	22 750 000
<b>Summa</b>	<b>64 354 000</b>	<b>64 354 000</b>

#### Not 5 Finansiella anläggningstillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Andel VA-Samfällighet	665 000	665 000
Andel SBC	2 400	2 400
Andel i bryggsamfällighet	15 000	15 000
<b>-Ackumulerat anskaffningsvärde mark</b>	<b>682 400</b>	<b>682 400</b>

Insatskapitalet/andelen i Fågelbro VA-Samfällighet motsvarar för närvarande 19 000 per andel.

#### Not 6 Kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Fågelbro Yacht Club	200 000	-
	<b>200 000</b>	<b>0</b>

#### Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	19 814	38 127
Kameral förvaltning	13 615	13 615
Avgift SBC	5 190	5 070
BRF3s andel av SITA-fakturor	2 659	2 571
BRF3s andel av Värmdö kommun	40 158	38 604
<b>Summa</b>	<b>81 436</b>	<b>97 987</b>



### Not 8 Skulder till kreditinstitut

<i>SEB</i>	<i>Räntesats % 2020-12-31</i>	<i>Räntesats % 2019-12-31</i>	<i>Slutbet dag</i>	<i>Belopp 2020-12-31</i>	<i>Belopp 2019-12-31</i>
448 91395	0,70		2023-09-28	3 200 000	
<i>Handelsbanken</i>					
888277		1,780		-	1 038 320
888268		1,780		-	719 740
51457		1,920		-	414 000
849936		1,200		-	1 000 000
982114		1,30			
<b>Summa</b>				<b>3 200 000</b>	<b>3 172 060</b>

### Not 9 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Fastighetsinteckningar	3 235 000	3 535 000
Eventalförpliktelser	Inga	Inga

### Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Förskottsbetalda avgifter/hyror	151 441	106 226
Upplupen ränta		2 392
Fågelbro Vatten	69 147	58 994
Vattenfall	2 912	3 094
Revisionsarvode	18 000	17 000
<b>Summa</b>	<b>241 500</b>	<b>187 706</b>

**Underskrifter**

Stockholm den 4 maj 2021



Thomas Olsson  
Styrelseordförande



Agheta Bergman  
Kassör



Claes Lennarth  
Ledamot



Magnus Strömer  
Ledamot



Pär Gunnarsson  
Ledamot

Min revisionsberättelse har angivits 2020

Björn Sjödin  
Auktoriserad revisor  
Focus Revision AB

