

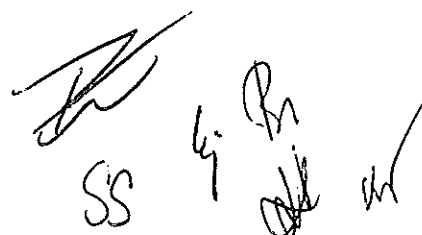
Årsredovisning för
Brf Fågelhusen

769612-6825

Räkenskapsåret
2010-01-01 - 2010-12-31

Innehållsförteckning:

	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	7
Underskrifter	12


SS G B
OK W

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2010-01-01 - 2010-12-31.

Allmänt om verksamheten

Brf Fågelhusens bildades våren 2005 och registrerades i Bolagsverket 2005-06-13. I fastigheten ingår 130 lägenheter och 3 lokaler: Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1, Stenbrottsgatan 3, Stenbrottsgatan 5 och Furuvägen 23. Under året har tio (10) protokollförda styrelsemöten genomförts. Utöver detta har icke-protokollförda arbetsmöten och möten med Förvaltaren, kommunen och andra leverantörer genomförts. Under verksamhetsåret har två styrelser varit verksamma.

Inledningsvis en styrelse med följande deltagare:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| · Kari Jääskeläinen | Ordförande |
| · Stephan Sjöberg | Vice ordförande |
| · Lotta Käck | Kassör |
| · Carina Alfredsson | Sekreterare |
| · Hans Elde | Ledamot |
| · Margith Gorji | Ledamot |
| · Pär Nilsson | Ledamot |
| · Magnus Levhorn | Suppleant |
| · Erik Westermark | Suppleant |

Därefter en styrelse med följande deltagare:

- | | |
|---------------------|-----------------|
| · Kari Jääskeläinen | Ordförande |
| · Stephan Sjöberg | Vice ordförande |
| · Lotta Käck | Kassör |
| · Lotta Vidér | Sekreterare |
| · Hans Elde | Ledamot |
| · Björn Höglind | Ledamot |
| · Pär Nilsson | Ledamot |
| · Mia Elisdotter | Suppleant |
| · Erik Westermark | Suppleant |

Firmatecknare

Samtliga ledamöter i styrelsen, dock med krav om två i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Stefan Dubois

Valberedning

Ulla Rickfors, Annika Klevegren och Jan Mäkinen.

Händelser under året

Q1:

- Kommunens intention att bryta loss parken mellan husen kvarstår som en olöst fråga. Dialog med kommun och Förvaltaren genomförs angående gränsdragning samt metod för hur parken ska brytas loss. Möten med VD Förvaltaren genomförs.
- Frågan om OVK (Obligatorisk Ventilationskontroll) och att denna ska genomföras av Förvaltaren pågår.

Q2:

- Detaljplanen för fastigheten antas 14 juni 2010. Denna vinner laga kraft inom tre veckor.
- Årsmöte genomförs 2010-06-21.
- Ny styrelse väljs.

Handwritten signatures and initials at the bottom right of the page, including 'SS', 'G', 'Blw', and other illegible marks.

Q3:

- Ombildningen godkänns i tre instanser: Förvaltarens styrelse (2010-08-17), Kommunstyrelsen X och slutligen Kommunfullmäktige (2010-09-30).

Q4:

- Ny förvaltare väljs efter jämförande upphandling (Valvet på Kungsholmen).
- Försäkring upphandlas med Trygg Hansa efter jämförande upphandling.
- Finansiering med SBAB klar.
- 18 oktober skriver föreningen på avtal med SBAB för lån till ombildningen.
- 21 oktober skriver föreningen på tillträdet med Förvaltaren.
- 22 oktober skriver föreningen på det tekniska tillträdet med Förvaltaren. Totalt genomförs tre möten rörande det tekniska tillträdet.
- Tecknande av avtal med nya leverantörer inleds: städning, sophämtning, hisservice, återvinningsstationer, skottning, parkering, entrémattor, elbolag och vattenleverantör.
- Kontakt med Sundbybergs Stadsnät inleds.
- Informationsmöte genomförs med föreningen.
- Försäljning av föreningens tomma lägenheter inleds (sju st totalt). Till mäklare väljs efter jämförande upphandling Skandiamäklarna i Solna. Innan försäljningen stylas och till del renoveras dessa.

BRF har förvärvat fastigheten Trasten 3 genom ett s.k. paketerat förvärv. Fastigheten ägdes av Aktiebolaget Fågelhusen AB som där efter överläts till bostadsrättsföreningen. Transaktionen medförde ett nedskrivningsbehov av aktierna i dotterbolaget samt en värdeöverföring genom utdelning enligt Fasr rekommendationer och uttalandenn Redu9.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	5 154
Årets resultat	-313 490
Totalt	-308 336

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

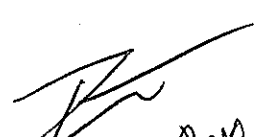
Reserveras i fond för yttre underhåll	- 308 336
Balanseras i ny räkning	-380 336
Summa	-380 336 - 308 336

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

Handwritten signatures and initials: SS, a large signature, and other illegible marks.




Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2010-01-01- 2010-12-31	2009-01-01- 2009-12-31
Nettoomsättning	1	1 273 302	50
Rörelsens intäkter		<u>1 273 302</u>	<u>50</u>
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-322 567	-
Reparationer och underhåll		-17 551	-
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-555 287	-
Övriga förvaltningskostnader		-126 028	-1 119
Rörelsens kostnader		<u>-1 021 433</u>	<u>-1 119</u>
Resultat före av- och nedskrivningar		<u>251 869</u>	<u>-1 069</u>
Rörelseresultat		<u>251 869</u>	<u>-1 069</u>
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	32 294	-
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-597 653	-4
Resultat efter finansiella poster		<u>-313 490</u>	<u>-1 073</u>
Resultat före skatt		<u>-313 490</u>	<u>-1 073</u>
Årets resultat		<u>-313 490</u>	<u>-1 073</u>


 SS
 Bx
 av
 OK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>	6		
Byggnader och mark		219 669 913	-
Summa materiella anläggningstillgångar		219 669 913	-
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>	5		
Andelar i koncernföretag		800 000	-
Summa finansiella anläggningstillgångar		800 000	-
Summa anläggningstillgångar		220 469 913	-
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>	7		
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		143 829	-
Övriga fordringar		70 912	-
Summa kortfristiga fordringar		214 741	-
<i>Kassa och bank</i>		11 581 446	5 340
Summa omsättningstillgångar		11 796 187	5 340
SUMMA TILLGÅNGAR		232 266 100	5 340

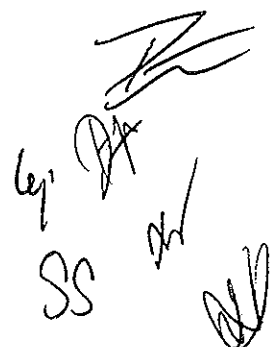

 G. Björk
 SS



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2010-12-31	2009-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		130 237 566	-
Summa bundet eget kapital		<u>130 237 566</u>	<u>-</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		5 154	6 227
Årets resultat		-313 490	-1 073
Summa fritt eget kapital		<u>-308 336</u>	<u>5 154</u>
Summa eget kapital		<u>129 929 230</u>	<u>5 154</u>
Långfristiga skulder	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		100 500 000	-
Summa långfristiga skulder		<u>100 500 000</u>	<u>-</u>
Kortfristiga skulder	10		
Leverantörsskulder		1 498	-
Förutbetalda hyror och avgifter		277 168	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		486 319	-
Övriga kortfristiga skulder		1 071 885	186
Summa kortfristiga skulder		<u>1 836 870</u>	<u>186</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>232 266 100</u>	<u>5 340</u>

Ställda säkerheter

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsinteckningar	100 500 000	-
	<u>100 500 000</u>	<u>-</u>
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga



 Leg. DA


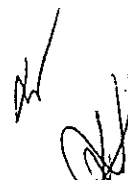
 SS

 AW

 AL

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2010-12-31	2009-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-313 490	-
	<u>-313 490</u>	<u>-</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-313 490	-
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-214 742	-
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	1 836 684	-
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 308 452	-
Investeringsverksamheten		
Investering i fastighet	-219 669 913	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-218 361 461	-
Finansieringsverksamheten		
Investering i dotterbolag	-800 000	-
Nya lån	100 500 000	-
Inbetalda insatser	130 237 566	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	229 937 566	-
Årets kassaflöde	11 576 105	-
Likvida medel vid årets början	5 340	-
Likvida medel vid årets slut	11 581 445	5 340


Lij
SS


Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegrän

	2010-12-31	2009-12-31
Hysesintäkter bostäder	489 345	-
Hysesintäkter lokaler	39 794	-
Hysesintäkter p-platser och garage	3 156	-
Årsavgifter bostäder	722 756	-
Kabel-tv avgifter	18 251	-
Övriga intäkter	-	50
	<u>1 273 302</u>	<u>50</u>

[Handwritten signatures and initials]

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Inköp material	12 150	-
Snöröjning/sandning	197 750	-
Städning/hyrmattor	24 288	-
Övriga köpta tjänster	88 001	-
Interna administrativa kostnader	378	-
	<u>322 567</u>	-

Reparation och underhåll

	2010-12-31	2009-12-31
Reparationer tvättutrustning	3 906	-
Reparationer el	4 458	-
Reparationer hissar	5 327	-
Reparationer Tv/porttelefon	475	-
Underhåll hissar	3 385	-
	<u>17 551</u>	-

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Fastighetsel	42 424	-
Uppvärmning	425 267	-
Vatten och avlopp	54 830	-
Sophämtning	31 038	-
Grovsopor	1 728	-
	<u>555 287</u>	-

Personalkostnader

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Övriga förvaltningskostnader

	2010-12-31	2009-12-31
Förvaltning, fast avtal	103 542	-1
Förvaltning, tillkommande arbete	2 188	-
Fastighetsförsäkring	11 318	-
Övriga förvaltningskostnader	5 246	-
Bankkostnader	1 149	1 119
Övriga externa kostnader	2 585	1
	<u>126 028</u>	<u>1 119</u>

Fastighetsskatt

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

SS Gy-BP

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Ränteintäkter bank	32 294	-
	<u>32 294</u>	<u>-</u>

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2010-12-31	2009-12-31
Räntekostnader fastighetslån	597 653	4
	<u>597 653</u>	<u>4</u>

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2010-12-31	2009-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Inköp aktier AB Sunden 9	154 164 997	
-Nedskrivning aktier	-153 364 997	
Redovisat värde vid årets slut	<u>800 000</u>	<u>-</u>

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fågelhusen AB, 556778-1801 Stockholm	1 000	100	800 000
			<u>800 000</u>

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	139 854 044	-		- 139 854 044	
Mark	79 815 869				79 815 869
	<u>219 669 913</u>	<u>-</u>		<u>- 139 854 044</u>	<u>79 815 869</u>

Fastighetens taxeringsvärde 2010

	Bostäder	Lokaler	Summa
Byggnad	73 000 000	1 856 000	74 856 000
Mark	42 000 000	915 000	42 915 000
Summa	<u>115 000 000</u>	<u>2 771 000</u>	<u>117 771 000</u>

SS Hj. Bj. [Signature]

Not 7 Kortfristiga fordringar

Skattefordringar

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	47 628	-
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	89 430	-
Hisservice jan-april	6 771	-
	143 829	-

Övriga fordringar

	2010-12-31	2009-12-31
Övriga fordringar	70 912	-
Övriga kortfristiga fordringar	70 912	-

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2010-01-01	-	-	-	6 227	-1 073
Erlagda insatser / upplåtelseavgifter	130 231 957	5 609	-	-	-
Disposition enl årsstämmobeslut	-	-	-	-1 073	1 073
Årets resultat	-	-	-	-	-313 490
Vid årets slut	130 231 957	5 609	-	5 154	-313 490

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	2010-12-31	Förändring	2009-12-31
Fastighetslån	-18 000 000	-18 000 000	-
Fastighetslån	-18 000 000	-18 000 000	-
Fastighetslån	-18 000 000	-18 000 000	-
Fastighetslån	-18 000 000	-18 000 000	-
Fastighetslån	-25 500 000	-25 500 000	-
Fastighetslån	-3 000 000	-	-
	-100 500 000	-97 500 000	-

Handwritten notes and signatures at the bottom right of the page, including the letters "SS" and "Bo".

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-18 000 000	2,91%	2012-08-14
SBAB	-18 000 000	3,55%	2014-08-14
SBAB	-18 000 000	3,84%	2015-08-14
SBAB	-18 000 000	3,91%	2013-08-14
SBAB	-25 500 000	2,43%	2011-01-26
SBAB	-3 000 000	2,78%	2011-10-21
	-100 500 000		

Redovisad räntesats gäller per 2010-12-31.

Not 10 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2010-12-31	2009-12-31
Leverantörsskulder	1 498	-
	1 498	-

Skatteskulder

	2010-12-31	2009-12-31
	-	-

Förutbetalda hyror och avgifter

	2010-12-31	2009-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	277 168	-
	277 168	-

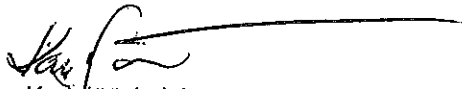
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2010-12-31	2009-12-31
Upplupna räntekostnader	366	-
Fjärrvärme dec	242 261	-
Elektricitet dec	31 266	-
Extra kameralt dec	2 188	-
Grovsophämtning dec	1 278	-
Städning dec	11 210	-
Snöskottning nov-dec	197 750	-
	486 319	-

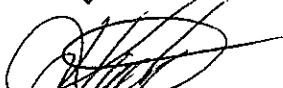
lj SS
AK
AK

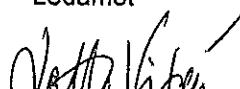
Underskrifter

Ort och datum SUNDBYBERG 20110519

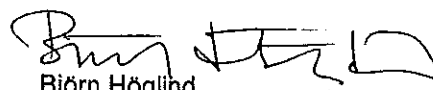

Kari Jääskeläinen
Styrelseordförande

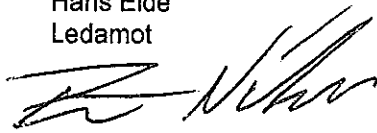

Stephan Sjöberg
Ledamot


Lotta Käck
Ledamot



Lotta Vidén
Ledamot

Hans Elde
Ledamot


Björn Höglind
Ledamot


Pär Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2011-05-19


Stefan Dubios
Revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen med organisationsnummer 769612-6825.

Jag har granskat årsredovisningen och räkenskaperna samt styrelsens förvaltning i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2010-01-01—2010-12-31. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas vid upprättandet av årsredovisningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god svensk revisionsse. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma de väsentliga uppskattningar styrelsen gjort när den upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har också granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid mot gällande lagstiftning eller föreningens stadgar.

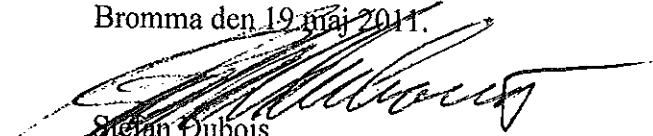
Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden nedan.

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god svensk redovisningssed. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Årsredovisningen har inte undertecknats av samtliga styrelseledamöter.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen, behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Bromma den 19 maj 2011.



Stefan Dubois
godkänd revisor FAR