

Årsredovisning för

HSB Brf Fågelsången i Järfälla

713200-0253

Räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Järfälla, 713200-0253, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Verksamheten

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2284, 2:2359, 2:2360, 2:2361 och 2:2411 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka föreningen upplåter bostadslägenheter och lokaler, har uppförts åren 1968 - 1969.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbesked till 12 854 m². Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 191 590 tkr, varav byggnadsvärdet är 132 606 tkr och markvärdet 58 984 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen har bl.a. ingått momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	185	14994
Bostadsrättslokaler	1	522
Lokaler (ink förråd)	54	3755
Garage	144	3150
Bilplatser	61	
		<hr/>
		22 421

Fastighetsadresser

Kvarnplan 1 - 18
Kvarnvägen 3 - 5 ojämna nummer
Vibblabyvägen 2 - 44 jämna nummer

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun, som är en juridisk person, äger 9 st lägenheter i föreningen. Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med bostadsrätt (522 m²). 43 st lokaler är upplåtna med hyresrätt (3 573 m²). Av dessa är 15 lokaler förråd.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- EI & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- J Entreprenad - trappstädning

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

80

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	18 549	17 344	16 124	16 406	15 246
Årets resultat, tkr	5 058	4 418	1 693	2 503	-494
Fond för yttre underhåll, tkr	17 277	17 244	18 567	18 780	18 309
Belåning, kr/kvm totalyta	3 223	3 333	3 278	3 134	2 311
Soliditet, %	39	35	33	34	32
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	855	821	782	745	709
Likviditet	2	2	1	2	2

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2019. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under år 2019 till 855 kronor/m² enligt fastställd budget. Från och med 2018 är det nyberäkningsgrund för nyckeltalet gällande belåning.

Styrelsens kommentarer

Fasadprojektet och även garageprojektet är till största delen finansierade med lån. Lånen har ökat föreningens räntekostnader, vilket är den enskilt viktigaste faktorn som ger utslag på resultat efter finansiella poster. I det här sammanhanget finns det anledning att understryka att med den nya lagen om ekonomisk redovisning i bostadsrättsföreningar från 2014, kan det ekonomiska resultatet per år vara negativt efter finansiella poster (årets resultat) under förutsättning att det finns tillräcklig likviditet i bostadsrättsföreningen de kommande åren. Likviditet är de medel som finns på Fågelsångens konton och som omedelbart kan tas i bruk för att betala inkomna fakturor.

Fasadprojektet, garageprojektet och sopprojektet med nya kärl för matavfall respektive för hushållsavfall ökade värdet på Fågelsångens tillgångar. Ökade avskrivningar av det värde som har tillförts i olika projekt, påverkar resultatet negativt. En årlig avskrivning av ett tillfört värde äger rum därför att det tillförda värdet består av bygghänsor som åldras och slits.

Styrelsens prognosarbete har under ett antal år lett till att årsavgiften har höjts med fem procent per år. Styrelsen har under flera år kommunicerat att detta kommer att äga rum även i fortsättningen.

Det finns flera skäl till att föreningens styrelse måste arbeta en hel del med ekonomisk planering och kommunikation om planeringen. Styrelsen måste informera banker om hur styrelsen tänker kring föreningens ekonomi. Skälet är att banker läser årsredovisningar då de bedömer risker i samband med kreditprövningar. Banken/bankerna kommer att vara särskilt intresserade av Fågelsångens projektplanering och budgetkalkyler för det kommande stamprojektet.

Ett annat viktigt skäl till att styrelsen måste utföra en hel del arbete med ekonomisk planering och kommunikation om planeringen, är att medlemmar och möjliga köpare av bostadsrätter ska kunna planera sin privata ekonomi. Det kan ingen om de ekonomiska prognoserna inte kommuniceras öppet samt utan omskrivningar. Det ligger absolut inte i föreningens intresse att det finns medlemmar som får en väldigt pressad privatekonomi på grund av avgiftshöjningar som inte har kommunicerats i god tid innan de sker. En bostadsrättsförening är ekonomiskt stark endast om medlemmarna har den ekonomiska styrka som behövs för att skapa en kollektiv ekonomisk styrka.

Det finns skäl att påminna om att en del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten samt hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor, är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

Det är utomordentligt viktigt att medlemmarna anmäler fel till EFS utan onödiga dröjsmål. Vissa fel kan ge upphov till kostsamma följdskador och det är bättre att vi som bor i Fågelsången anmäler ett fel för mycket och för tidigt, än att Fågelsången drabbas av följdskador på grund av att fel anmäls för sent. Den som ser ett misstänkt tekniskt fel, ska anmäla det utan dröjsmål till EFS. Det ligger i alla medlemmars intresse.

90

Fågelsången har ett viktigt projekt framför sig i och med att stamprojektet ligger nära i tid. En naturlig reaktion för den enskilde medlemmen kan vara att betrakta ett stamprojekt som styrelsens projekt, men ett stamprojekt är Fågelsångens projekt. Ett stamprojekt är ett projekt som mera än något annat projekt kräver att medlemmar är beredda att engagera sig som förtroendevalda och i andra roller som kan behövas. Fågelsången behöver få så mycket stamprojekt som möjligt för pengarna. Alla medlemmar behöver tänka på vad de kan göra för att det ska bli möjligt

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 879 700	1 660 600	17 243 924	17 044 401	4 417 520
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			32 949	4 384 571	-4 417 520
Årets resultat					5 057 916
	2 879 700	1 660 600	17 276 873	21 428 972	5 057 916

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2019. På stämman deltog 49 röstberättigade medlemmar.

Medlemsinformation

Fågelsången har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.brf-fagelsangen.se. Föreningens e-postadress är: brf.fagelsangen@gmail.com.

Styrelsen ordnade ett informationsmöte 2019-09-24 och 2019-11-19.

Styrelsemöten

Styrelsen har under verksamhetsåret 2019 haft 11 protokollförda sammanträden.

Studie- och fritidsverksamhet

Två ledamöter ur styrelsen har deltagit i utbildning i entreprenadjuridik hos advokatbyrå Pedersen med fokus på ABT 06.

Årlig besiktning

Förvaltaren och ordförande har genomfört tillsyn under 2019.

Överlåtelser

Överlåtelser

Genomsnittlig köpeskilling vid 12 av styrelsen godkända försäljningar år 2019 var 25 656 kr/m².

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 71,5 m².

Genomsnittlig köpeskilling vid 4 av styrelsen godkända försäljningar år 2018 var 32 420 kr/m².

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 47,8 m².

Två bostadsrätter var vid utgången av 2019 uthyrd i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Under året har följande större underhållsåtgärder genomförts eller påbörjats i föreningen:

År Åtgärd

- 2011 Nya abonnentcentraler för fjärrvärme.
- 2015 Nya fasader av tjockputs på tilläggsisolering, nya fönster och fönsterdörrar, nya entrédörrar, förstora balkonger och ny takpapp.
- 2018 Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
- 2019 Ny lösning av avfallshantering.

Ombyggnad och underhåll

- Under verksamhetsåret 2019 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Byte av ett fåtal gamla branddörrar
- Utbyte av tre tvättmaskiner i tvättstugor (Ett nytt märke kommer in för efter 10 år börjar nuvarande tvättmaskiner få kostsamma fel som styrelsen inte tycker är okej. Det här riskerar att vara ett bekymmer under flera år.)
- OVK gjord under 2019
- Asbestsanering av ett antal luftkanaler i källare, vilka ändå måste saneras för att intilliggande rör ska bytas i stamprojekt och då riskerar arbetena att sprida asbestdamm om inte sanering utförs.
- Tankrummet fick en ändamålsenlig dörröppning och oljetankar samt olja har sanerats (Fågelsången har haft fjärrvärme sedan 1986 och tankarna stod i vägen för arbeten med att byta ut spillvattenrör i ett kommande stamprojekt.)

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2020

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med januari 2020. Garage och p-platser höjs med 5 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2020 visar på ett resultatutfall som är cirka 1,97 miljoner kr plus.

Ekonomi på sikt

Styrelsen har fortsatt fokus på hur Fågelsångens ekonomi tenderar att se ut på 20 års sikt. En viktig del av den ekonomiska planeringen är att bedöma vad effekten blir av ett stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna.

Styrelsen har fortsatt räknat med att inga avgiftshöjningar ska överstiga fem procent per år. Styrelsen tar i sina beräkningar hänsyn till att ett stamprojekt är planerat åren 2021-2022. Det förutsätter att det inte dyker upp stora tekniska bekymmer med rör och badrum under de kommande åren, vilket skulle kunna motivera en snabbare uppstart av ett stamprojekt. Det är önskvärt att medlemmarna använder sina badrum med försiktighet och inte duschar på väggar och golv. I synnerhet om badrummen har kvar ytskikt från 1968, ska man vara försiktig.

Driftkostnaderna ökar något varje år som en följd av allmänna kostnadsökningar i omvärlden och det har beaktats i styrelsens långsiktiga ekonomiska planering. Styrelsen har lagt märke till att kostnader för drift tenderar att öka snabbare än vad den allmänna kostnadsökningen gör i samhället. Styrelsens prognos inkluderar även stigande räntor.

Det som är svårt att redogöra för är exakt antal år med 5 % avgiftshöjningar. Prislappen på ett stamprojekt påverkar den ekonomiska planeringen och ränteläget har betydelse för vad som är rätt nivå på avgifterna. Som ett exempel kan nämnas att om föreningen har en belåning på 5 000 kr/m², betalar föreningen 100 kr/m² och år i ränta om räntan är två procent, men om räntan är tre procent, ska avgifterna täcka en räntekostnad som uppgår till 150 kr/m² och år.

Styrelser i bostadsrättsföreningar bör alltid vara beredda att vidta åtgärder som syftar till att minska mängden köpt energi. Styrelsen i Fågelsången anser att åtgärder som är lämpliga att genomföra i samband med ett stamprojekt kan vara motiverade. Fungerar allt perfekt, blir investeringar som minskar mängden köpt energi lönsamma, men system som inte lever upp till förväntningarna därför att

de är för komplicerade och svåra att styra, kan tvärtemot vara en utomordentligt dålig affär. Det som är viktigt att ta hänsyn till är räntekostnaden för investeringar i energisnål teknik. Kapitalkrävande åtgärder kan se väldigt olönsamma ut om räntorna är höga.

Räntor som stiger och installationsarbete som är mycket dyrare än vad kostnadskalkylen säger, är några av de risker som alltid måste bedömas innan man renoverar rör och våtrum samt eventuellt inför ny teknik i hus. Det finns fall där tekniska system är feldimensionerade och där detta har upptäckts då installationsarbetena närmar sig färdigställande. Det finns även stamprojekt där arbetena i väsentliga delar inte har utförts fackmässigt med åtföljande problem som dålig brandsäkerhet och problem med lukt från avlopp. Risken för att det slags bakslag inträffar måste styrelsen ta hänsyn till då den planerar och bedömer åtgärder.

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
2021	Stamprojekt uppstart. Bedömd byggtid två år.

Andra utredningar och syner

Systematiska brandskyddskontroller pågår kontinuerligt och sätter fokus på saker som kan förbättras i syfte att öka säkerheten vid brand och utrymning.

Arbetsgruppen för stamprojektet har samarbetat med konsulter från Fastighetsägarna under 2019. En erfaren advokat från Creo advokater har bistått styrelsen i stamprojektet under 2019.

Vattenskador

Under 2019 har Fågelsången drabbats av vattenskador. Av förekommen anledning rekommenderar styrelsen att medlemmarna bekantar sig med stadgarnas bestämmelser om underhållsansvar. Det är inte alla vattenskador som leder till att man får nya ytskikt i sin lägenhet. Stadgarna nämner inte heller något om att underhållsansvaret skulle få en annan fördelning mellan förening och medlem bara för att en bostadsrättshavare anser att Fågelsången är ansvarig för att en vattenskada har uppstått. Upplåtelseformen bostadsrätt är inte som att bo i en bostad som man hyr. Det är inte självklart att man kan få nedsatt avgift för att det tar lång tid att torka ut fukt ur föreningens stomme och andra byggdelar som är fuktiga. Man måste alltid betala sin avgift till en bostadsrättsförening. Även när man inte kan använda sin bostadsrätt fullt ut.

En mycket olycklig omständighet är att boende tror att badrum från 1968 tål att man duschar på väggarna på samma sätt som man kan göra i ett modernt badrum. Fuktskador orsakade av medlemmar som använder sina badrum på ett felaktigt sätt är ett viktigt skäl till att bostadsrättsföreningar gör badrumsrenoveringar i samband med stambyten. Det finns medlemmar som har orsakat vattenskador hos sina grannar genom att agera olämpligt och styrelsen vill uppmana alla att vara försiktiga med att använda sina badrum. Det är inte roligt att bli tvungen att renovera sitt badrum om det inte är speciellt många år kvar till ett stambyte.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	21 428 972
Årets resultat	5 057 916
	<hr/> 26 486 888
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	26 486 888
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	555 165
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-100 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> 26 942 053
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	17 276 873
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-455 165
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	<hr/> 16 821 708

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

90.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 548 503	17 343 741
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-9 110 659	-8 767 500
Planerat underhåll	4	-555 165	-67 051
Fastighetsskatt		-469 269	-425 206
Avskrivningar	5	-2 357 089	-2 274 057
		<u>-12 492 182</u>	<u>-11 533 814</u>
Rörelseresultat		6 056 321	5 809 927
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	22 471	25 318
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 020 876	-1 417 725
		<u>-998 405</u>	<u>-1 392 407</u>
Årets resultat		5 057 916	4 417 520

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 ombyggnader	8	108 434 840	109 652 139
Mark		2 793 197	2 793 197
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 102 143	44 255
		<u>112 330 180</u>	<u>112 489 591</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>112 330 180</u>	<u>112 489 591</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		-	11 920
Avräkningskonto HSB		3 135 468	3 464 971
Övriga fordringar	10	2 303	441 911
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	370 372	353 627
		<u>3 508 143</u>	<u>4 272 429</u>
Kortfristiga placeringar	12	1 750 000	-
Övriga kortfristiga placeringar		<u>1 750 000</u>	<u>-</u>
Kassa och bank	13	6 068 180	4 980 489
Summa omsättningstillgångar		<u>11 326 323</u>	<u>9 252 918</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>123 656 503</u>	<u>121 742 509</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		2 879 700	2 879 700
Upplåtelseavgifter		1 660 600	1 660 600
Fond för yttre underhåll		17 276 873	17 243 924
		<u>21 817 173</u>	<u>21 784 224</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		21 428 972	17 044 401
Årets resultat		5 057 916	4 417 520
		<u>26 486 888</u>	<u>21 461 921</u>
Summa eget kapital		<u>48 304 061</u>	<u>43 246 145</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	<u>69 580 290</u>	<u>72 444 602</u>
		69 580 290	72 444 602
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	2 682 460	2 275 052
Leverantörsskulder		449 888	907 225
Skatteskulder		15 782	-
Övriga kortfristiga skulder	16	631 810	615 397
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	1 992 212	2 254 088
		<u>5 772 152</u>	<u>6 051 762</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>123 656 503</u>	<u>121 742 509</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 057 916	4 417 520
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 357 090	2 274 057
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 415 006	6 691 577
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-1 315 217	-107 109
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 062 981	-2 852 544
Kassaflöde från den löpande verksamheten	7 162 770	3 731 924
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-2 197 679	-6 683 729
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 749 999	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 947 678	-6 683 729
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	7 000 000
Amortering av långfristiga skulder	-2 456 904	-3 647 545
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 456 904	3 352 455
Årets kassaflöde	758 188	400 650
Likvida medel vid årets början	8 445 460	8 044 810
Likvida medel vid årets slut	9 203 648	8 445 460
Likvida medel		
	2019-12-31	2018-12-31
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 135 468	3 464 971
Kassa och bank	6 068 180	4 980 489
	9 203 648	8 445 460

sp.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,7	2088
Ombyggnader	Komponentavskrivning	6,7	2028
Ombyggn, fasader	Komponentavskrivning	2,0	2066
Ombyggn, garage	Komponentavskrivning	2,0	2068

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 4 800 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet/lånen. Föreningen väljer därför att redovisa skulden som långfristig skuld.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsrets slut till 2 525 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 377 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2019	2018
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	137 702	137 219
Mötesarvode	20 700	24 300
Arvode föreningsvald revisor	13 950	13 650
Övriga arvoden och ersättningar	33 900	26 200
Utbildning och konferenser	5 979	-
Sociala kostnader	50 285	47 285
	262 516	248 654

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Årsavgifter bostäder *	12 824 579	12 311 156
Årsavgifter lokaler	885 052	842 908
Hysesintäkter lokaler	3 322 598	2 956 318
Hysesintäkter garage och p-platser	1 117 605	720 685
Balkongtillägg	270 156	272 596
Övriga intäkter	128 513	240 078
	18 548 503	17 343 741
	18 548 503	17 343 741

* Redovisad intäktsökning är mindre än 5% för 2019 p g a avgiftsbortfall.

Not 3 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	719 888	577 974
Löpande underhåll	1 524 206	1 844 977
EI	794 522	625 583
Uppvärmning	2 212 493	2 363 840
Vatten	693 553	602 930
Sophämtning	494 802	462 033
Fastighetsförsäkring	312 071	277 386
Städning	415 709	418 790
Förvaltningskostnader	839 347	624 355
Extern revision	15 208	16 098
Personalkostnader	262 516	248 654
Kabel-TV	157 628	155 229
Vinterskötsel	173 252	145 489
Övrig drift	495 464	404 162
	9 110 659	8 767 500

Not 4 Planerat underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	93 021	
Utfört underhåll installationer	419 082	29 492
Utfört underhåll huskropp utvändigt	27 750	20 477
Utfört underhåll mark	-	17 082
Utfört underhåll övrigt	15 312	-
	555 165	67 051

20.

Not 5 Avskrivningar

	2019	2018
Byggnader och ombyggnader	2 357 089	2 274 057
	2 357 089	2 274 057

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Ränteintäkter bankkonto	-	21 475
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 511	2 500
Övriga ränteintäkter	19 960	1 343
	22 471	25 318

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 020 296	1 417 725
Övriga räntekostnader	580	-
	1 020 876	1 417 725

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	129 631 676	111 925 189
-Årets anskaffningar	1 139 790	17 706 487
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	129 631 676
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-19 979 537	-17 705 480
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 357 089	-2 274 057
	-22 336 626	-19 979 537
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	108 434 840	109 652 139
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	103 400 000
Byggnader - lokaler	14 606 000	12 455 000
	132 606 000	115 855 000
Mark - bostäder	52 000 000	40 749 000
Mark - lokaler	6 984 000	5 340 000
	58 984 000	46 089 000
Summa taxeringsvärde	191 590 000	161 944 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	44 255	11 067 012
Årets anskaffningar, sopstation	1 095 535	6 683 730
Årets anskaffningar, stambyte	1 102 143	-
Omklassificeringar	-1 139 790	-17 706 487
Redovisat värde vid årets slut	1 102 143	44 255

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	2 303	411 331
Skattefordringar	-	29 528
Övriga kortfristiga fordringar	-	1 052
	2 303	441 911

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Kabel-tv och bredband	40 396	39 421
Fastighetsförsäkring	329 978	296 744
Övrigt	-	17 462
	370 374	353 627

Not 12 Kortfristiga finansiella tillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Lgh 92, Brf Fågelsången	1 750 000	
	1 750 000	

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	6 068 180	4 980 489
	6 068 180	4 980 489

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	345625	0,97	2022-01-30	7 880 000	8 000 000
Stadshypotek	194373	1,37	2021-12-01	18 227 028	18 901 428
Stadshypotek	381705	0,97	2024-09-01	6 222 048	6 415 500
Stadshypotek	255189	1,19	2020-09-30	4 800 000	4 900 000
Stadshypotek	274004	1,77	2023-01-30	2 884 000	2 884 000
Stadshypotek	274005	1,77	2023-01-30	8 690 334	9 219 206
Stadshypotek	274815	1,77	2023-01-30	6 755 000	6 895 000
Stadshypotek	331718	1,33	2023-01-30	16 804 340	17 504 520
				72 262 750	74 719 654

Nästa års beräknade amortering	-2 682 460	-2 275 052
--------------------------------	------------	------------

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	69 580 290	72 444 602
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till	58 850 000	63 344 394
---	------------	------------

Fastighetsinteckningar

	2019-12-31	2018-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	78 721 500	78 721 500
Varav obelånade	-1 520 000	-1 520 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	77 201 500	77 201 500

90

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amortering)	2 682 460	2 275 052
	<u>2 682 460</u>	<u>2 275 052</u>

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Mervärdesskatt	112 203	144 965
Inre fond	57 866	57 866
Övriga kortfristiga skulder	461 741	412 566
	<u>631 810</u>	<u>615 397</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	1 373 850	1 554 839
Upplupna räntekostnader	59 298	79 997
Upplupen el	47 483	36 766
Upplupen värme	270 715	382 058
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	240 866	200 428
	<u>1 992 212</u>	<u>2 254 088</u>

Järfälla 2020-04-23



Tom Ekman



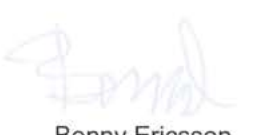
Towe Nyberg Gaetók



Kari Ahokas



Linda Hanseriüs



Benny Ericsson



Arash Redstorm



Michael Lund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2020-05-18

Gunnar Dalmalm
Av stämman vald revisor



Erik Davidsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången, org.nr. 713200-0253

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

20

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fågelsången för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan

föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Järfälla den 2020-05-18

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald revisor