

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Fågelsången i Järfälla

Org.nr: 713200-0253

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Förvaltningsberättelse

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 161 944 tkr, varav byggnadsvärdet är 115 855 tkr och markvärdet 46 089 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	Total yta (m ²)
Bostäder	185	14 994
Bostadsrättslokaler	1	522
Lokaler (inkl. förråd)	54	3 755
Garage	144	3 150
Parkeringsplatser	61	
Summa	445	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). 40 st lokaler är upplåtna med hyresrätt (3 755 m²). Av dessa är 18 lokaler förråd.

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

- El & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- Rubin Städ AB tom 2018-06-30, J Bygg och Städ tom 2018-10-04, J Entreprenad - trappstädning

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 240 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2018 hållit 11 protokollförda möten.

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2018 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Tom Ekman	Ordförande
Towe Nyberg Gaelok	Vice ordförande
Kari Ahokas	Ekonomiansvarig
Pasi Söderberg	
Benny Ericsson	
Michael Lund	
Arash Redstorm	HSB-ledamot

Sekreterare har valts för varje styrelsemöte som ett sätt att skola in nya förmågor i den rollen. Försöket har fungerat väl med en intern sekreterarskola och metoden kan varmt rekommenderas åt andra bostadsrättsföreningar.

I tur att avgå vid årsstämman 2019 är Tom Ekman, Michael Lund, Pasi Söderberg och Towe Nyberg Gaelok.

Årsstämman 2018 har att välja fyra ordinarie ledamöter.

Ersättare:

Marie Normalm
Josephine Zuber
Kalle Persson

I tur att avgå vid årsstämman 2019 är Josephine Zuber.

Årsstämman 2019 har att välja en ersättare.

Revisorer

Revisorer är Gunnar Dalmalm med Ann-Cathrin Tek som ersättare. Båda är valda på ett år av årsstämman 2018. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2019 har att välja revisor och ersättare för denne.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Jan Carnestedt (sammanställande) och Elisabeth Jansson. De är valda på ett år av årsstämman 2018.

Årsstämman 2019 har att välja ny valberedning.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Ekman, Kari Ahokas, Towe Nyberg Gaelok och Michael Lund, två i förening.

Representation i HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Norra Stor-Stockholm och styrelsen har utsett representanter till fullmäktige.

Ordinarie:

Tom Ekman

Ersättare:

Ingen

Ekonomi

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	17 344	16 124	16 406	15 246	14 908
Årets resultat, tkr	4 418	1 693	2 503	-494	1 421
Fond för yttre underhåll, tkr	17 244	18 567	18 780	18 309	14 927
Belåning, kr/kvm bostadsyta	4 983	4 752	4 543	3 350	3 448
Soliditet	35%	33%	34%	32%	30%
Årsavgiftsnivå bostäder, kr/kvm	821	782	745	709	675
Likviditet	1,5	1,0	2,0	1,6	1,4

Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets inöänd	2 879 700	1 660 600	18 566 710	14 028 416	1 693 199
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 322 786	3 015 985	-1 693 199
Årets resultat					4 417 520
Belopp vid årets slut	2879700	1660600	17243924	17044401	4417520

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.

Fasadprojektet och garageprojektet ökade byggnadernas värde. Ökade avskrivningar av det värde som har tillförts byggnadsmassan i fasadprojektet, påverkar resultatet negativt. En årlig avskrivning av ett tillfört värde äger rum därför att det tillförda värdet består av byggdelar 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.

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 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.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 2 309 m², vilket ger en avdragsrätt på 11 % på gemensamma inköp och kostnader.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2018. På stämman deltog 36 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 den 29:e november 2018.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har inte ordnat några särskilda utbildningar under 2018.

Överlåtelser

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.

Genomsnittlig köpeskilling vid 15 av styrelsen godkända försäljningar år 2017 var 27 444 kr/m².

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 79,4 m².

En bostadsrätt var vid utgången av 2018 uthyrd i andra hand.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2019. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under år 2018 till 821 kronor/m² enligt fastställd budget.

Tidigare genomfört större underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2011	Nya abonnentcentraler för fjärrvärme.
2015	Nya fasader av tjockputs på tilläggsisolering, nya fönster och fönsterdörrar, nya entrédörrar, förstorade balkonger och ny takpapp.
2018	Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2018 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Fortsatt byte av gamla branddörrar
- Utbyte av ett fåtal maskiner i tvättstugor
- Förnyat ventilationsaggregat i källare under restauranger

Årlig besiktning

- Förvaltaren och ordförande har genomfört tillsyn under 2018.

Planerat kommande underhåll och investeringar

År	Åtgärd
2019	Avfallsprojekt som syftar till att skapa en hantering av hushållsavfall som uppfyller kraven i Järfälla kommuns avfallsföreskrifter.
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.

Arbetsgrupp för stamprojektet har inlett arbetet under hösten 2018 med utredning av befintliga ledningar.

Garantibesiktning fasadprojektet

Styrelsens ordförande har fortsatt ägnat tid åt tillsyn på fasaddetaljer samt avvattning från plåtdetaljer. Skälet är att avvattning och plåtdetaljer är avgörande för att putsfasader ska hålla över tid och inte skadas av frost. Särskilt inför garantibesiktning, vilken ägde rum under senhösten 2018, dokumenterades problem med plåt och avrinning och tekniska förvaltaren gjorde en grundlig syn av taktäckningen som förnyades i samband med fasadprojektet.

Vattenskador

Under 2018 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. Risken finns att det blir ett projekt där alla badrum rivs och man börjar från början.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2019

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med januari 2019. Garage och p-platser höjs med 5 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2019 visar på ett resultatutfall som är cirka 1,8 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 kan i den fortsatta planeringen ta hänsyn till att garagets slutkostnad är känd.

Styrelsen har fortsatt räknat med att inga avgiftshöjningar ska överstiga fem procent per år. Styrelsen tar i sina beräkningar hänsyn till att det ligger ett stamprojekt inplanerat 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.

Driftskostnaderna 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 stampjekt 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 dåliga ut om räntorna är höga.

Räntor som stiger och installationsarbete som är mycket dyrare än vad kostnads kalkylen 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 stampjekt 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.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	17 044 401
Årets resultat	<u>4 417 520</u>
	21 461 921

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	21 461 921
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	67 051
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	21 428 972

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2018-12-31	17 243 924
Årets förändring	<u>32 949</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2019	17 276 873

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Nettoomsättning	Not 2	17 343 741	16 123 630
Fastighetskostnader			
Drift	Not 3	-8 767 500	-8 821 223
Planerat underhåll	Not 4	-67 051	-1 422 786
Fastighetsskatt		-425 206	-421 178
Avskrivningar	Not 5	<u>-2 274 057</u>	<u>-2 274 057</u>
Summa fastighetskostnader		-11 533 814	-12 939 244
Rörelseresultat		5 809 928	3 184 386
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	25 318	24 871
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	<u>-1 417 725</u>	<u>-1 516 058</u>
Summa finansiella poster		-1 392 407	-1 491 187
Årets resultat		4 417 520	1 693 199

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 8	109 652 139	94 219 709
Mark		2 793 197	2 793 197
Pågående byggnation	Not 9	44 255	11 067 012
Summa anläggningstillgångar		<u>112 489 590</u>	<u>108 079 918</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		11 920	4 460
Avräkningskonto HSB		3 464 971	3 085 796
Övriga fordringar	Not 10	441 911	374 900
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	353 628	320 991
		<u>4 272 430</u>	<u>3 786 146</u>

Kassa och bank	Not 12	4 980 489	4 959 014
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>9 252 919</u>	<u>8 745 160</u>
-----------------------------	--	------------------	------------------

Summa tillgångar		<u>121 742 509</u>	<u>116 825 078</u>
-------------------------	--	---------------------------	---------------------------

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Insatser	2 879 700	2 879 700
Upplåtelseavgifter	1 660 600	1 660 600
Fond för yttre underhåll	17 243 924	18 566 710
	<u>21 784 224</u>	<u>23 107 010</u>

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	17 044 401	14 028 416
Årets resultat	4 417 520	1 693 199
	<u>21 461 921</u>	<u>15 721 615</u>

Summa eget kapital 43 246 145 38 828 625

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 14	<u>72 444 602</u>	<u>69 092 147</u>
		72 444 602	69 092 147

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	2 275 052	2 155 952
Leverantörsskulder		907 225	4 416 592
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	615 397	506 740
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	<u>2 254 088</u>	<u>1 825 022</u>
		6 051 762	8 904 306

Summa skulder 78 496 364 77 996 453

Summa eget kapital och skulder

121 742 509

116 825 078

Kassaflödesanalys	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 417 520	1 693 199
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 274 057	2 274 057
Utrangering	0	112 468
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	<u>6 691 577</u>	<u>4 079 724</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-107 108	1 372 188
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	<u>-2 852 544</u>	<u>2 972 134</u>
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 731 925	8 424 045
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	<u>-6 683 730</u>	<u>-13 407 040</u>
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-6 683 730	-13 407 040
Finansieringsverksamhet		
Nytt lån	7 000 000	5 000 000
Amorteringar	<u>-3 647 545</u>	<u>-2 153 852</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	3 352 455	2 846 148
Årets kassaflöde	400 650	-2 136 847
Likvida medel vid årets början	8 044 810	10 181 657
Likvida medel vid årets slut	<u>8 445 460</u>	<u>8 044 810</u>
<hr/>		
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	3 464 971	3 085 796
Kassa och bank	<u>4 980 489</u>	<u>4 959 014</u>
Summa likvida medel	8 445 460	8 044 810

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
Ombyggnader fasader	Komponentavskrivning	2,0	2066
Ombyggnader 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 14 416 tkr till omförhandling under 2019. 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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 525 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 337 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	137 219	133 400
Mötesarvoden	24 300	25 800
Arvode föreningsvald revisor	13 650	13 440
Övriga arvoden och ersättningar	26 200	39 200
Utbildning	0	3 668
Sociala kostnader	47 285	47 624
Summa	248 654	263 131

Noter	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Not 2 Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	12 311 156	11 725 004
Årsavgifter lokaler	842 908	802 768
Hysesintäkter lokaler	2 956 318	2 795 861
Hysesintäkter garage och p-platser *	720 685	386 822
Balkongtillägg	272 596	272 860
Övriga intäkter	240 078	140 315
Brutto	17 343 741	16 123 630
* Mindre garageintäkter 2017 pga ombyggnad.		
Not 3 Drift		
Fastighetsskötsel	639 320	640 456
Löpande underhåll	1 783 632	1 941 702
El	625 583	662 996
Uppvärmning	2 363 840	2 328 088
Vatten	602 930	602 930
Sophämtning	462 033	406 520
Fastighetsförsäkring	277 386	259 239
Städning	418 790	439 489
Förvaltningskostnader	624 355	613 373
Extern revision	16 098	14 558
Personalkostnader	248 654	263 131
Kabel-TV	155 229	151 958
Vinterskötsel	145 489	105 941
Övrig drift	404 161	390 842
	8 767 500	8 821 223
Not 4 Planerat underhåll		
Ventilation	29 492	0
Entrédörrar	20 477	0
Trapphusmålning	0	1 296 801
Värme	0	26 455
Tvättutrustning	0	90 850
Underhåll, övrigt	17 082	8 680
	67 051	1 422 786
Not 5 Avskrivningar		
Byggnader	485 262	485 262
Om- och tillbyggnad	1 788 795	1 788 795
	2 274 057	2 274 057
Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 500	2 088
Ränteintäkter bankkonto	21 475	0
Övriga ränteintäkter	1 342	22 783
	25 318	24 871
Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 417 725	1 516 058
	1 417 725	1 516 058

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 8 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	27 620 385	27 620 385
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>27 620 385</u>	<u>27 620 385</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-12 285 985	-11 800 723
Årets avskrivningar	-485 262	-485 262
Utgående avskrivningar	<u>-12 771 247</u>	<u>-12 285 985</u>
Bokfört värde byggnader	14 849 138	15 334 400
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	84 304 804	81 964 776
Årets investeringar	17 706 487	2 340 028
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>102 011 291</u>	<u>84 304 804</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 419 495	-3 630 700
Årets avskrivningar	-1 788 795	-1 788 795
Utgående avskrivningar	<u>-7 208 290</u>	<u>-5 419 495</u>
Bokfört värde ombyggnader	94 803 001	78 885 309
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	109 652 139	94 219 709
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	103 400 000	103 400 000
Byggnad - lokaler	<u>12 455 000</u>	<u>12 455 000</u>
	115 855 000	115 855 000
Mark - bostäder	40 749 000	40 749 000
Mark - lokaler	<u>5 340 000</u>	<u>5 340 000</u>
	46 089 000	46 089 000
Taxvärde totalt	161 944 000	161 944 000
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	11 067 012	0
Årets anskaffningar	6 683 730	11 067 012
Överfört till ombyggnad	<u>-17 706 487</u>	<u></u>
Bokfört värde pågående byggnation	44 255	11 067 012

Noter		2018-12-31	2017-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		411 331	337 844		
Skattefordringar		29 528	33 509		
Övriga fordringar		1 052	3 547		
		441 911	374 900		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		296 744	277 386		
Kabel-TV		39 421	38 592		
Övrigt		17 463	5 012		
		353 628	320 991		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		4 980 489	4 959 014		
		4 980 489	4 959 014		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Uppl. avgift	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	2 879 700	1 660 600	18 566 710	14 028 416	1 693 199
Vinstdisp enl. stämmobeslut			-1 322 786	3 015 985	-1 693 199
Årets resultat					4 417 520
Belopp vid årets slut	2 879 700	1 660 600	17 243 924	17 044 401	4 417 520
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	15-208448-140784	1,00%	2019-01-30	8 000 000	0
Stadshypotek	15-208448-194373	1,37%	2021-12-01	18 901 428	674 400
Stadshypotek	15-208448-244169	1,16%	2019-09-01	6 415 500	131 600
Stadshypotek	15-208448-255189	1,19%	2020-09-30	4 900 000	100 000
Stadshypotek	15-208448-274004	1,77%	2023-01-30	2 884 000	0
Stadshypotek	15-208448-274005	1,77%	2023-01-30	9 219 206	528 872
Stadshypotek	15-208448-274815	1,77%	2023-01-30	6 895 000	140 000
Stadshypotek	15-208448-331718	1,33%	2023-12-01	17 504 520	700 180
				74 719 654	2 275 052
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2018-12-31					72 444 602
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					63 344 394
Fastighetsinteckningar					
Uttag pantbrev i fastighet				78 721 500	78 721 500
Varav obelånade				0	0
Ställda panter för skulder till kreditinstitut				78 721 500	78 721 500

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 275 052	2 155 952
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	144 965	50 703
Inre fond	57 866	57 866
Övriga kortfristiga skulder	412 566	398 171
	615 397	506 740
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 554 839	1 717 922
Upplupna räntekostnader	79 997	61 469
Upplupen el	36 766	5 176
Upplupen värme	382 058	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 428	40 455
	2 254 088	1 825 022

Järfälla 2019-03-05

Kari Ahokas

Tom Ekman

Micael Lund

Towe Nyberg Gaelok

Pasi Söderberg

Benny Ericsson

Arash Redstorm

Vår revisionsberättelse har 2019-03-18 avgivits beträffande denna årsredovisning

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 2018.

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 2018 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. Revisoreernas 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.

Uppllysning 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. Risken 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 tvekel 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisions sed 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 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 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 trygghetssätt.

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 revisions sed 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 revisions sed 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 överträdelser 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 2019-03-18

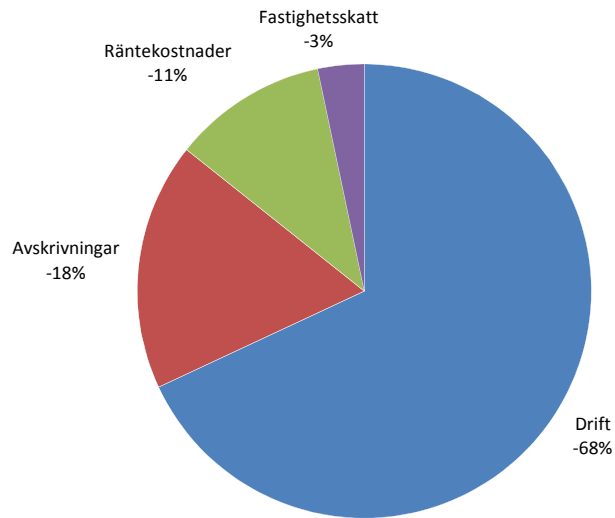
Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

