

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2015.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Kassaflöde.

- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns att läsa om längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2003-03-14. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2003-09-22 och nuvarande stadgar registrerades 2003-03-19 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Kullen Västra. Föreningens andel är 1 procent. Samfälligheten förvaltar gångstråk.

Styrelsen

Lisbeth Irene Jönsson	Ledamot
Peter Roland Andreas Ljung	Ledamot
Jan Christer Strömberg	Ledamot

Anita Ann-Mari Birgitta Johansson	Suppleant
Britt-Inger Stolt	Suppleant
Kim Armando Lindström	Revisor

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Kim Armando Lindström.

Styrelsen har under året avhållit 3 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Holmberg	Ordinarie Extern	3 revisorer
Kim Armando	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anita Johansson	Sammankallande
Britt-Inger Stolt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2015-06-17.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen Västra 6	2003	Helsingborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

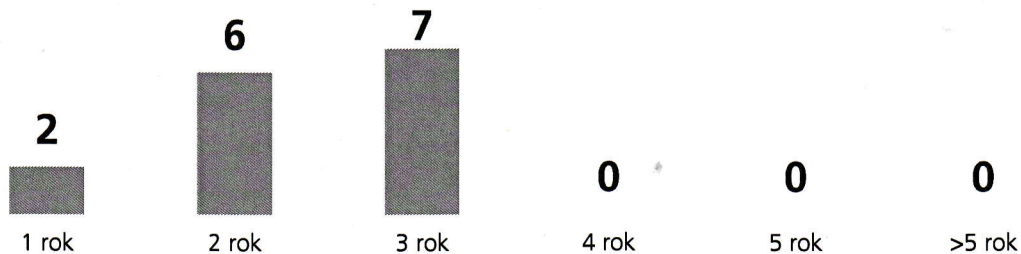
Värdeåret är 1987.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 047 m², varav 992 m² utgör lägenhetsyta och 55 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 15 lägenheter samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Reklambyrå	55 m ²	tills vidare

Föreningen är obligatorisk momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Teknisk status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Rofast

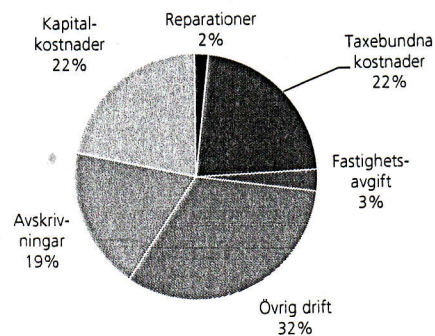
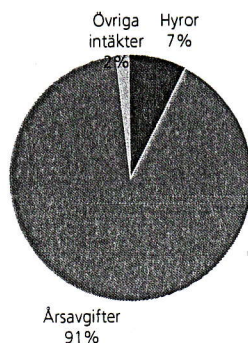
Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

	2015	2014
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	461 413	368 079
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	724 128	722 322
Finansiella intäkter	79	355
Minskning kortfristiga fordringar	6	22 119
Ökning av kortfristiga skulder	1 938	0
	726 151	744 796
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	473 534	400 850
Finansiella kostnader	173 407	197 395
Ökning av materiella anläggningstillgångar	0	0
Minskning av långfristiga skulder	20 618	19 032
Minskning av kortfristiga skulder	0	34 186
	667 559	651 463
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	520 005	461 413
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	58 592	93 333

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 243 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Händelser under året

Inget större underhåll har utförts under året, endast löpande. Däremot har medlemmarna under några dagar målat grunden på gårds sidan samt de vita staketen. Där behov förelåg har man ersatt trasiga brädor. Sammanlagt har vi spenderat ca. 70 mantimmar på detta, vilket ger en rejäl besparing.

Händelser efter året

Obligatorisk ventilationskontroll OVK kommer att göras i januari samt eventuell service av systemet. Vi ska se om det är dags att kontrollera och rensola stammarna (avlopp).

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st

Medlemslokaler: 1 st

Överlåtelse under året: 4 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 19 st

Tillkommande medlemmar: 9 st

Avgående medlemmar: 4 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut:24 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2015	2014	2013	2012
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	662	662	662
Hyror/m ² hyresrättsyta	999	970	942	914
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 234	6 255	6 274	6 666
Elkostnad/m ² totalyta	27	25	30	30
Värmekostnad/m ² totalyta	90	74	95	95
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	22	29	21
Kapitalkostnader/m ² totalyta	166	189	205	265
Soliditet (%)	60	61	60	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-72	-25	-58	-54
Nettoomsättning (tkr)	724	722	720	719

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 992 m² bostäder och 55 m² lokaler.

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-72 335
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-432 685
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 882
summa balanserat resultat	-544 902

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-544 902
----------------------------------	-----------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2015	2014
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 1	724 128	722 322
Övriga rörelseintäkter	Not 2	0	0
Summa rörelseintäkter		724 128	722 322
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 3	-318 382	-315 829
Övriga externa kostnader	Not 4	-65 421	-57 997
Personalkostnader	Not 5	-89 731	-27 024
Avskrivningar	Not 6	-149 601	-149 601
Summa rörelsekostnader		-623 135	-550 451
RÖRELSERESULTAT		100 993	171 871
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		79	355
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 407	-197 395
Summa finansiella poster		-173 328	-197 040
ÅRETS RESULTAT		-72 335	-25 169

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2015-12-31	2014-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Byggnader och mark Not 7	15 471 061	15 608 495
Maskiner och inventarier Not 8	73 002	85 170
Summa materiella anläggningstillgångar	15 544 063	15 693 664
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	15 544 063	15 693 664
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
KORTFRISTIGA FORDRINGAR		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	520 262	461 676
Summa kortfristiga fordringar	520 262	461 676
KASSA OCH BANK		
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	520 262	461 676
SUMMA TILLGÅNGAR	16 064 325	16 155 340

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL			
	Not 10		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		10 073 400	10 073 400
Fond för yttre underhåll	Not 11	182 858	142 976
Summa bundet eget kapital		10 256 258	10 216 376
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-472 568	-407 516
Årets resultat		-72 335	-25 169
Summa fritt eget kapital		-544 903	-432 686
SUMMA EGET KAPITAL		9 711 355	9 783 690
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12	6 164 427	6 185 045
Summa långfristiga skulder		6 164 427	6 185 045
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12	20 004	20 004
Leverantörsskulder		44 392	65 290
Skatteskulder		45 500	45 005
Övriga skulder		16 150	1 052
Uppl kostnader och förutb intäkter	Not 13	62 497	55 254
Summa kortfristiga skulder		188 543	186 605
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 064 325	16 155 340
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och säkerheter			
Fastighetsinteckningar	Not 12	7 796 000	7 796 000
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Tilläggsupplysningar

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2009:1, Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges.

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2015	2014
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	20 år	20 år
Maskiner	10 år	10 år

Not 1	NETTOOMSÄTTNING	2015	2014
	Årsavgifter	656 574	656 574
	Hyror lokaler	54 951	53 350
	Kabel-TV intäkter	12 600	12 390
	Öresutjämning	3	8
		724 128	722 322

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2015	2014
	Övriga intäkter	0	0
		0	0

Not 3	DRIFTKOSTNADER	2015	2014
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 979	34 547
	Fastighetsskötsel beställning	4 736	1 933
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	3 423	0
	Fastighetsskötsel gård beställning	370	3 290
	Snöröjning/sandning	1 731	2 706
	Hissbesiktning	1 396	1 361
	Gemensamma utrymmen	149	49
	Gård	3 356	2 669
	Förbrukningsmateriel	7 504	2 290
	Störningsjour och larm	4 524	0
		62 168	48 845
	Reparationer		
	Brf Lägenheter	1 835	0
	Tvättstuga	0	6 313
	Sophantering/återvinning	2 888	0
	Entré/trapphus	886	0
	Lås	412	206
	Hiss	5 036	26 952
	Tak	3 575	0
	Skador/klotter/skadegörelse	152	0
		14 783	33 471
	Taxebundna kostnader		
	El	28 505	26 137
	Värme	93 857	76 986
	Vatten	29 378	23 061
	Sophämtning/renhållning	25 813	22 784
		177 552	148 968
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	19 682	35 741
	Samfällighetsavgift	503	677
	Kabel-TV	20 749	25 572
		40 934	61 990
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 945	22 555
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	318 382	315 829
Not 4	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2015	2014
	Kreditupplysning	1 200	882
	Tele- och datakommunikation	2 805	2 295
	Revisionsarvode extern revisor	13 750	2 375
	Föreningskostnader	0	500
	Fritids- och trivselkostnader	427	0
	Förvaltningsarvode	41 616	40 560
	Administration	1 593	1 100
	Konsultarvode	0	2 225
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 030	8 060
		65 421	57 997

Not 5	PERSONALKOSTNADER	2015	2014
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	48 681	0
	Löner	20 568	20 568
	Sociala kostnader	20 482	6 456
		89 731	27 024
Not 6	AVSKRIVNINGAR	2015	2014
	Byggnad	107 758	107 758
	Förbättringar	29 676	29 676
	Maskiner	12 167	12 167
		149 601	149 601
Not 7	BYGGNADER OCH MARK	2015-12-31	2014-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 207 293	16 207 294
	Nyanskaffningar	0	-1
	Utgående anskaffningsvärde	16 207 293	16 207 293
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-598 798	-461 364
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 434	-137 434
	Utgående avskrivning enligt plan	-736 232	-598 798
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 471 061	15 608 495
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 270 571	5 270 571
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	8 720 000	8 720 000
	Taxeringsvärde mark	4 574 000	4 574 000
		13 294 000	13 294 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	12 864 000	12 864 000
	Lokaler	430 000	430 000
		13 294 000	13 294 000

Not 8	MASKINER OCH INVENTARIER	2015-12-31	2014-12-31	
	Akkumulerade anskaffningsvärden			
	Vid årets början	131 155	131 155	
	Nyanskaffningar	0	0	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående anskaffningsvärde	131 155	131 155	
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan			
	Vid årets början	-45 985	-33 818	
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 167	-12 167	
	Utrangering/försäljning	0	0	
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-58 152	-45 985	
	Redovisat restvärde vid årets slut	73 003	85 170	
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2015-12-31	2014-12-31	
	Skattekonto	257	263	
	Klientmedel hos SBC	520 005	461 413	
		520 262	461 676	
Not 10	EGET KAPITAL			
			Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	
	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Belopp vid årets ingång	
	Bundet eget kapital			
	Inbetalda insatser	9 377 800	0	9 377 800
	Upplåtelseavgifter	695 600	0	695 600
	Fond för yttre underhåll	182 858	39 882	142 976
	S:a bundet eget kapital	10 256 258	39 882	10 216 376
	Fritt eget kapital			
	Balanserat resultat	-472 568	-39 882	-407 516
	Årets resultat	-72 335	-72 335	-25 169
	S:a ansamlad förlust	-544 903	-112 217	0
	S:a eget kapital	9 711 355	-72 335	9 783 690
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2015-12-31	2014-12-31	
	Vid årets början	142 976	171 532	
	Reservering enligt stadgar	39 882	39 882	
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0	
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0	
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-68 438	
	Vid årets slut	182 858	142 976	

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats	Belopp	Belopp	Villkors-
	2015-12-31	2015-12-31	2014-12-31	ändringsdag
SBAB	3,720 %	969 954	976 969	
SBAB	1,940 %	2 014 477	2 028 080	
Länsförsäkringar	2,970 %	3 200 000	3 200 000	2016-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 184 431	6 205 049	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 004	-20 004	
		6 164 427	6 185 045	

Handwritten mark

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH
FÖRUTBETALDA INTÄKTER


2015-12-31

2014-12-31

Ränta	6 300	7 165
Hyror	56 197	48 089
	62 497	55 254

Styrelsens underskrifter

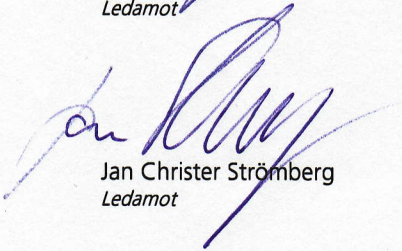
HELSINGBORG den 15 / 4 2016



Lisbeth Irene Jönsson
Ledamot

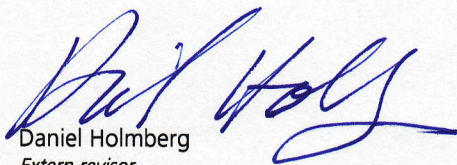


Peter Roland Andreas Ljung
Ledamot

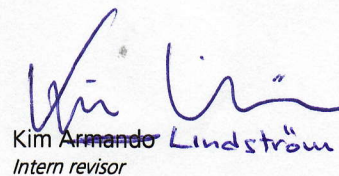


Jan Christer Strömberg
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 15 / 4 2016



Daniel Holmberg
Extern revisor



Kim Armando Lindström
Intern revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fågelsången 23

Org.nr 769609-4445

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågelsången 23 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för BRF Fågelsången 23 för räkenskapsåret 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

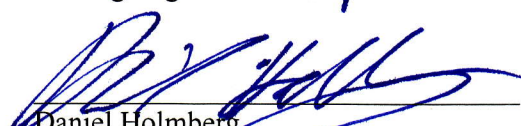
Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

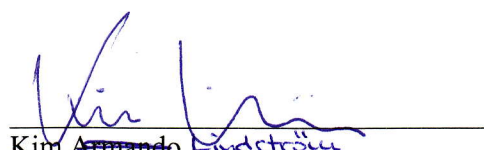
Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Uttalanden

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

Helsingborg den 15 april 2016


Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor


Kim Armando Lindström
Internrevisor