

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 23

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2014.

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. Orsaken till förändringen av föreningens kassa kan utläsas under avsnittet Årets 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 i förvaltningsberättelsen som följer.

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 (en äkta bostadsrättsförening). Det innebär att föreningens intäkter i huvudsak kommer i form av årsavgifter.

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
Pär Fredrik Segreland	Ledamot

Anita Ann-Mari Birgitta Johansson Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 2 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Daniel Holmberg	Ordinarie Extern	3 revisorer
Christer Stömberg	Ordinarie Intern	

Valberedning

Anita Johansson	Sammankallande
Britt-Inger Stolt	

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2014-06-18.

Fakta om vår fastighet

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kullen Västra 6	2003	Helsingborg

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad via Trygg-Hansa.

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

Byggnadens uppvärmning är fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1929 och består av 1 flerbostadshus.

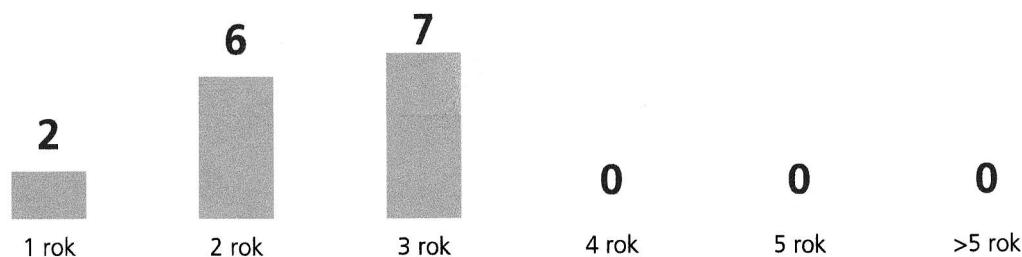
Fastighetens värdeår är 1987.

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

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 14 lägenheter och 1 lokal med bostadsrätt samt 1 lägenhet 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.

Byggnadens tekniska status

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Internetleverantör	ComHem
Ekonomisk förvaltning	SBC
Teknisk förvaltning	Rofast

Handwritten mark or signature.

Föreningens ekonomi

KASSAFLÖDE - 1 JANUARI - 31 DECEMBER

KASSA VID ÅRETS BÖRJAN

	2014	2013
KASSA VID ÅRETS BÖRJAN	368 079	743 180

PENGAR IN

Rörelsens intäkter	722 322	720 139
Finansiella intäkter	355	429
Minskning korta fordringar	22 119	21 395
	744 796	741 963

PENGAR UT

Rörelsens kostnader exkl avskrivningar	400 850	502 749
Finansiella kostnader	197 395	215 006
Investeringar i fastigheten	0	0
Minskning av föreningens lån	19 032	388 589
Minskning av korta skulder	34 186	10 720
	651 463	1 117 064

KASSA VID ÅRETS SLUT

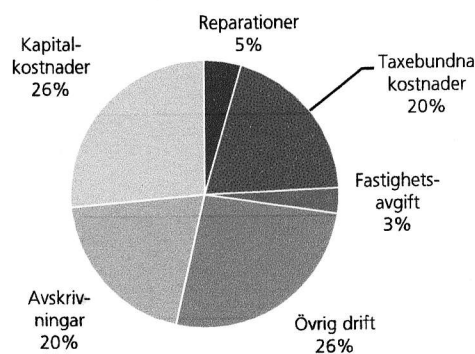
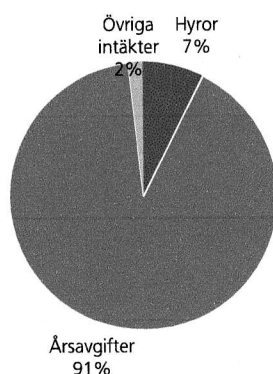
KASSA VID ÅRETS SLUT	461 413	368 079
-----------------------------	----------------	----------------

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN

ÅRETS FÖRÄNDRING AV KASSAN	93 333	-375 101
-----------------------------------	---------------	-----------------

I kassan ingår föreningens klientmedel

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 217 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

Under verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Händelser efter året

Inga större underhållsarbeten är planerade.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 15 st
Medlemslokaler: 1 st
Överlåtelse under året: 2 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2014	2013	2012	2011
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	662	662	662	638
Hyror/m ² hyresrättsyta	970	942	914	1 412
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 255	6 274	6 666	6 703
Elkostnad/m ² totalyta	25	30	30	34
Värmekostnad/m ² totalyta	74	95	95	86
Vattenkostnad/m ² totalyta	22	29	21	23
Kapitalkostnader/m ² totalyta	189	205	265	258
Soliditet (%)	61	60	59	59
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-25	-58	-54	-54
Nettoomsättning (tkr)	722	720	719	723

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

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-25 169
ansamlad förlust före reservering till fond för yttre underhåll	-367 634
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-39 882
summa ansamlad förlust	-432 685

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-432 685
----------------------------------	-----------------

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

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2014	2013
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter och hyror	Not 1	709 924	708 370
Övriga rörelseintäkter	Not 2	12 398	11 769
		722 322	720 139
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader	Not 3	-82 316	-144 130
Driftkostnader	Not 4	-233 513	-241 886
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 997	-59 947
Personalkostnader	Not 6	-27 024	-56 786
Avskrivningar	Not 7	-149 601	-60 789
		-550 451	-563 538
RÖRELSERESULTAT		171 871	156 601
FINANSIELLA POSTER			
Ränteintäkter		355	429
Räntekostnader		-197 395	-215 006
		-197 040	-214 577
ÅRETS RESULTAT		-25 169	-57 976

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2014-12-31	2013-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
MATERIELLA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Byggnader och mark	Not 8	15 608 495	15 745 929
Maskiner och inventarier	Not 9	85 170	97 337
		15 693 664	15 843 266
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		15 693 664	15 843 266
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
KORTFRISTIGA FORDRINGAR			
SBC Klientmedel i SHB		461 413	0
Övriga fordringar		263	297
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	0	22 085
		461 676	22 382
KASSA OCH BANK			
SBC klientmedel i SHB		0	368 079
		0	368 079
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		461 676	390 461
SUMMA TILLGÅNGAR		16 155 340	16 233 728

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2014-12-31	2013-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital	Not 11		
Medlemsinsatser		10 073 400	10 073 400
Fond för yttre underhåll	Not 12	142 976	171 532
		10 216 376	10 244 932
Fritt eget kapital			
Ansamlad förlust		-407 516	-378 096
Årets resultat		-25 169	-57 976
		-432 686	-436 072
SUMMA EGET KAPITAL		9 783 690	9 808 860
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	6 185 045	6 205 617
		6 185 045	6 205 617
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 13	20 004	18 464
Leverantörsskulder		65 290	46 681
Skatteskulder		45 005	46 945
Övriga kortfristiga skulder		1 052	14 289
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	55 254	92 872
		186 605	219 251
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		16 155 340	16 233 728
Ställda säkerheter		7 796 600	7 796 600
Ansvarsförbindelser		inga	inga

Noter med redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Årsredovisningen upprättades för första gången i enlighet med BFNAR 2009:1, vilket kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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

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

Avskrivningar	2014	2013
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	30 år	30 år
Inventarier	5 år	5 år
Maskiner	10 år	10 år

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

Not 1	ÅRSavgIFTER OCH HYROR	2014	2013
	Årsavgifter	656 574	656 574
	Hyror lokaler	53 350	51 796
		709 924	708 370

Not 2	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2014	2013
	Kabel-TV intäkter	12 390	11 760
	Öresutjämning	8	9
		12 398	11 769

α

Not 3	FASTIGHETSKOSTNADER	2014	2013
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	34 547	34 438
	Fastighetsskötsel beställning	1 933	7 398
	Fastighetsskötsel gård beställning	3 290	3 220
	Snöröjning/sandning	2 706	7 420
	Hissbesiktning	1 361	1 327
	Gemensamma utrymmen	49	0
	Gård	2 669	2 068
	Förbrukningsmateriel	2 290	1 879
		48 845	57 749
	Reparationer		
	Tvättstuga	6 313	1 996
	Sophantering/återvinning	0	1 636
	Lås	206	0
	VVS	0	686
	Elinstallationer	0	2 659
	Hiss	26 952	3 762
	Skador/klotter/skadegörelse	0	7 203
		33 471	17 943
	Periodiskt underhåll		
	Källare	0	68 438
		0	68 438
	TOTALT FASTIGHETSKOSTNADER	82 316	144 130

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2014	2013
	Taxebundna kostnader		
	El	26 137	31 648
	Värme	76 986	98 969
	Vatten	23 061	29 990
	Sophämtning/renhållning	22 784	23 298
		148 968	183 905
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	35 741	14 887
	Samfällighetsavgift	677	677
	Kabel-TV	25 572	19 967
		61 990	35 531
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	22 555	22 450
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	233 513	241 886

d

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2014	2013
	Kreditupplysning	882	576
	Tele och datakommunikation	2 295	2 265
	Revisionsarvode extern revisor	2 375	8 250
	Föreningskostnader	500	0
	Förvaltningsarvode	40 560	39 392
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 875
	Administration	1 100	1 749
	Konsultarvode	2 225	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	8 060	3 840
		57 997	59 947

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2014	2013
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	0	23 595
	Löner	20 568	20 568
	Sociala kostnader	6 456	12 623
		27 024	56 786

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2014	2013
	Byggnad	107 758	45 951
	Förbättringar	29 676	2 671
	Maskiner	12 167	12 167
		149 601	60 789

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2014	2013
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	16 207 294	16 207 294
	Nyanskaffningar	-1	0
	Utgående anskaffningsvärde	16 207 293	16 207 294
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-461 364	-412 742
	Årets avskrivningar enligt plan	-137 434	-48 622
	Utgående avskrivning enligt plan	-598 798	-461 364
	Planenligt restvärde vid årets slut	15 608 495	15 745 929
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	5 270 571	0
	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 9	MASKINER OCH INVENTARIER	2014-12-31	2013-12-31
	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	-33 818	-21 651
	Årets avskrivningar enligt plan	-12 167	-12 167
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-45 985	-33 818
	Redovisat restvärde vid årets slut	85 170	97 337

Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
	Försäkring	0	16 982
	Kabel-TV	0	5 103
	Com Hem	0	0
		0	22 085

Not 11 EGET KAPITAL

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	9 377 800	0	0	9 377 800
Upplåtelseavgifter	695 600	0	0	695 600
Fond för yttre underhåll	142 976	39 882	-68 438	171 532
S:a bundet eget kapital	10 216 376	39 882	-68 438	10 244 932
Ansamlad förlust				
Ansamlad förlust	-407 516	-39 882	10 462	-378 096
Årets resultat	-25 169	-25 169	57 976	-57 976
S:a ansamlad förlust	-432 686	-65 051	68 438	-436 072
S:a eget kapital	9 783 690	-25 169	0	9 808 860

Not 12 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2014	2013
Vid årets början	171 532	135 766
Reservering enligt stadgar	39 882	35 766
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	0	0
lanspråktagande enligt stämmobeslut	-68 438	0
Vid årets slut	142 976	171 532

Not 13 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2014-12-31	Belopp 2014-12-31	Belopp 2013-12-31	Villkors- ändringsdag
SBAB	3,720 %	976 969	983 440	
SBAB	2,510 %	2 028 080	2 040 641	2015-02-16
Länsförsäkringar	2,970 %	3 200 000	3 200 000	2016-06-30
Summa skulder till kreditinstitut		6 205 049	6 224 081	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-20 004	-18 464	
		6 185 045	6 205 617	

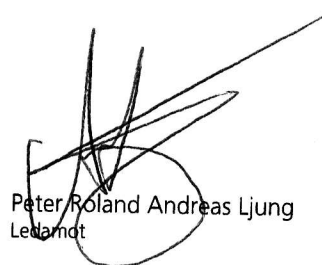
Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2014-12-31	2013-12-31
El	0	2 548
Värme	0	13 727
Vatten	0	2 382
Sophämtning	0	2 705
Extern revisor	0	6 250
Ränta	7 165	9 404
Hyror	48 089	55 856
	55 254	92 872

Styrelsens underskrifter

HELSINGBORG den 27/5 2015



Lisbeth Irene Jönsson
Ledamot



Peter Roland Andreas Ljung
Ledamot



Pär Fredrik Segreland
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 27/5 2015



Daniel Holmberg
Extern revisor



Christer Strömberg
Intern revisor

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 Fågelsången 23 för räkenskapsåret 2014.

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 revisionsmetod 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.

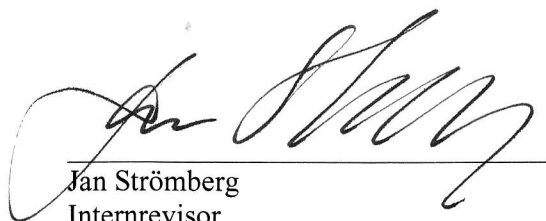
Uttalanden

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

Helsingborg den 27 maj 2015



Daniel Holmberg
Auktoriserad revisor



Jan Strömberg
Internrevisor