

Årsredovisning 2019

BRF FÅGELSÅNGEN 717600-0946

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1939-12-19.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Fjärdingen 29:6, Uppsala kommun på adressen Nedre slottsgatan 20 i Uppsala. Föreningen har 46 bostadsrätter och 1 bostadsrättslokal om totalt 3 304 kvm.

Försäkring

Fastigheten är försäkrad hos If Skadeförsäkring AB.

Styrelsens sammansättning

Michael Lagerlöf	Ordförande
Edward Czermak Wänn	Ledamot
Stina Johansson	Ledamot
Claes Borgström	Ledamot
Yadullah Sorati Hassanzadeh	Ledamot
Katarina Lundin	Suppleant
Philipp Rümmer	Suppleant

Valberedning

Per Thunsvärd och Sofie Romlin.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas av två styrelseledamöter i föreningen.

Revisorer

Bengt Johansson	Revisor
Svante Lennartsson	Revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-04-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

Utförda historiska underhåll

1986/1987	Renovering av byggnadens klimatskärm
2000	Vatten- och avloppsledningar är utbytta
2010	Samtliga lägenhetsfönster är utbytta
2013	Transporthiss för i första hand avfallshanteringen byggdes
2015	Fasadrenovering Nedre Slotts

Underhåll under räkenskapsåret

Trädgården sköts alltjämt och till stor belåtenhet av Veterankraft AB.

Föreningens gästrum, nedgång Mungatan 5A, har efter renoveringen varit flitigt använd.

Brister i ventilationen upptäckta vid OVK-kontroll har åtgärdats och godkänts.

Hängrännorna har renoverats och avloppsbrunnar har rengjorts för att möjliggöra avrinning vid extrem nederbörd.

Rökgångarna har förlängts för att slippa rök i tilluften. Skydd har installerats för att slippa att skräp och fåglar kommer in.

Fortsatta åtgärder har skett och kommer att ske med renoveringen av fontänen

Planerade underhåll

Föreningen har en underhållsplan som löpande går igenom och revideras allt eftersom.

2019/2020	Renovering av fontän
-----------	----------------------

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo
Tekniska förvaltning	UBC AB
Städning	Allt i städ i Uppsala AB
Service, Värme El	Vattenfall
Vatten	Uppsala vatten
Sopor	Ragnsells, Uppsala vatten
Nycklar och lås	Certego
TV, Telefon, Bredband	Comhem

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Föreningens ekonomi är god. Någon höjning av årsavgifterna är inte aktuell under 2020.

Föreningens resultat för året är sämre än förra året, men fortfarande stabilt, med en vinst om 149 000kr. Jämfört med föregående år har vi haft höga kostnader för besiktningar, samt underhåll av främst tak/plåt och ventilation.

Det egna kapitalet är trots årets vinst negativ. Skälet till detta är att kostnaden för stamreoveringen år 2000 inte periodiserades utan kostnadsfördes detta år.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 66 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 7. Vid räkenskapsårets slut fanns det 71 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 9 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 851 201	1 842 238	1 905 533	1 958 240
Resultat efter fin. poster	148 799	293 840	194 937	205 790
Soliditet, %	neg.	neg.	neg.	neg.
Kassalikviditet %	174	174	128	116
Yttre fond	604 267	404 267	209 330	3 540
Taxeringsvärde	62 977 000	48 800 000	48 800 000	48 800 000
Bostadsyta, kvm	3 182	3 182	3 182	3 182
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	567	567	581	596
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 979	3 050	3 124	3 203
Genomsnittlig skuldränta, %	1,45	1,98	2,32	2,70

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	680 000	-	-	680 000
Fond, yttre underhåll	404 267	-	200 000	604 267
Balanserat resultat	-2 126 507	293 840	-200 000	-2 032 667
Årets resultat	293 840	-293 840	148 799	148 799
Eget kapital	-748 400	0	148 799	-599 601

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-2 032 667
Årets resultat	<u>148 799</u>
Totalt	-1 883 868

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	148 799
Balanseras i ny räkning	<u>-2 032 667</u>
	-1 883 868

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 851 201	1 863 745
Rörelseintäkter		-408	1 162
Summa rörelseintäkter		1 850 793	1 864 907
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 230 393	-1 031 769
Övriga externa kostnader		-82 441	-89 297
Personalkostnader	4	-68 197	-68 353
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-183 732	-188 426
Summa rörelsekostnader		-1 564 763	-1 377 845
Rörelseresultat		286 030	487 061
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 980	1 800
Räntekostnader och liknande resultatposter		-139 211	-195 021
Summa finansiella poster		-137 231	-193 221
Resultat efter finansiella poster		148 799	293 840
Årets resultat		148 799	293 840

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	5	8 013 468	8 197 200
Summa materiella anläggningstillgångar		8 013 468	8 197 200
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	7	17 400	17 400
Summa finansiella anläggningstillgångar		17 400	17 400
Summa anläggningstillgångar		8 030 868	8 214 600
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		21 586	67 106
Övriga fordringar		4 545	9 919
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		130 593	129 653
Summa kortfristiga fordringar		156 724	206 678
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 166 246	1 006 924
Summa kassa och bank		1 166 246	1 006 924
Summa omsättningstillgångar		1 322 970	1 213 602
Summa tillgångar		9 353 838	9 428 202

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		680 000	680 000
Fond för yttre underhåll		604 267	404 267
Summa bundet eget kapital		1 284 267	1 084 267
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 032 667	-2 126 507
Årets resultat		148 799	293 840
Summa fritt eget kapital		-1 883 868	-1 832 667
Summa eget kapital		-599 601	-748 400
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	9 252 437	9 479 437
Summa långfristiga skulder		9 252 437	9 479 437
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		227 000	227 000
Leverantörsskulder		166 109	134 555
Skatteskulder		13 998	2 388
Övriga kortfristiga skulder		-720	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		294 615	333 221
Summa kortfristiga skulder		701 002	697 165
Summa eget kapital och skulder		9 353 838	9 428 202

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 006 924	1 002 883
Resultat efter finansiella poster	148 799	293 840
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	183 732	188 426
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	332 531	482 266
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	49 954	-100 447
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	3 838	-143 029
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	386 323	238 791
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-227 000	-234 750
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 000	-234 750
Årets kassaflöde	159 323	4 041
Likvida medel vid årets slut	1 166 246	1 006 924

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Fågelsången har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 %
Fastighetsförbättringar	2-2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämman sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet.

Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Nettoomsättning

	2019	2018
Hysesintäkter, lokaler	6 000	6 000
Årsavgifter, bostäder	1 802 688	1 802 688
Årsavgifter, lokaler	30 353	29 550
Övriga intäkter	11 752	26 669
Summa	1 850 793	1 864 907

Not 3, Driftkostnader	2019	2018
Besiktningkostnader	82 240	3 188
Bredband	82 112	97 579
Entreprenadkostn städ	55 613	53 982
Fastighetsel	47 465	42 266
Fastighetsförsäkringar	41 604	39 994
Fastighetsskatt	73 112	61 502
Fastskötsel/teknisk förv arvode	100 624	98 252
Fastskötsel/teknisk förv extra	5 956	7 929
Fjärrvärme	416 902	423 057
Hiss serviceavtal	15 678	0
Kabel-TV	29 758	0
Snöskottning och sandupptagning	2 125	0
Sophämtning	54 272	51 625
Trädgård och blommor	13 625	5 280
Vatten	75 771	71 801
Övriga köpta tjänster	0	15 819
Övriga rep./underhåll	129 948	59 201
Övriga serviceavtal	3 588	294
Summa	1 230 393	1 031 769

Not 4, Personalkostnader	2019	2018
Löner, arbetare	1 980	1 980
Löner, tjänstemän	0	53 220
Sociala avgifter	13 467	13 153
Styrelsearvoden	52 750	0
Summa	68 197	68 353

Not 5, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	9 813 466	9 813 466
Årets inköp	0	0
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>9 813 466</u>	<u>9 813 466</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-1 616 266	-1 432 540
Årets avskrivning	-183 732	-183 726
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-1 799 998</u>	<u>-1 616 266</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>8 013 468</u></u>	<u><u>8 197 200</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>170 000</i>	<i>170 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	30 977 000	26 000 000
Taxeringsvärde mark	32 000 000	22 800 000
Summa	<u><u>62 977 000</u></u>	<u><u>48 800 000</u></u>
Not 6, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	23 500	23 500
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>23 500</u>	<u>23 500</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-23 500	-18 800
Avskrivningar	0	-4 700
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-23 500</u>	<u>-23 500</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u>0</u>	<u>0</u>
Not 7, Långfristiga värdepappersinnehav	2019-12-31	2018-12-31
Aktier och andelar	15 000	15 000
Insats Branschorganisation	2 400	2 400
Summa	<u>17 400</u>	<u>17 400</u>

Not 8, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld	
			2019-12-31	2018-12-31
Stadshypotek	2022-03-30	1,32 %	1 798 440	1 798 440
Stadshypotek	2023-06-01	1,39 %	760 577	972 577
Stadshypotek	2023-01-30	1,57 %	1 266 806	1 266 806
Stadshypotek	2021-01-30	1,15 %	1 299 256	1 299 256
Stadshypotek	2022-03-30	1,29 %	1 283 858	1 283 858
Stadshypotek	2020-07-30	2,13 %	895 500	895 500
Stadshypotek	2026-07-30	2,61 %	1 481 250	1 496 250
Stadshypotek	2020-03-04	1,20 %	693 750	693 750
Summa			9 479 437	9 706 437
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			<i>227 000</i>	

Not 9, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	10 950 000	10 950 000
Summa	10 950 000	10 950 000

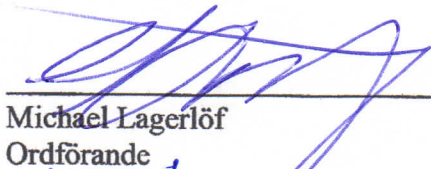
Not 10, Väsentliga händelser efter verksamhetsåret

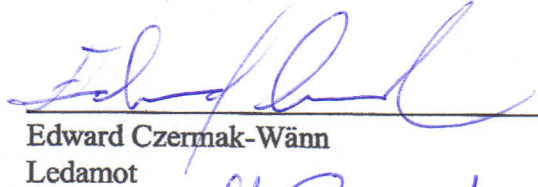
Under året påbörjades obligatorisk radonmätning, som avslutades efter verksamhetsåret. Resultatet var bra, av 12 undersökta lägenheter så hade majoriteten ca 25% av högsta redommenderade värde, medan två högt belägna lägenheter hade dryga 50%. Men alla var klart under de rekommenderade värdena och inga åtgärder kommer krävas.

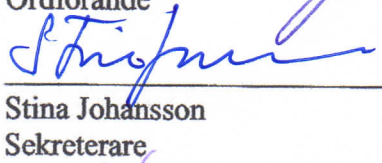
Underskrifter

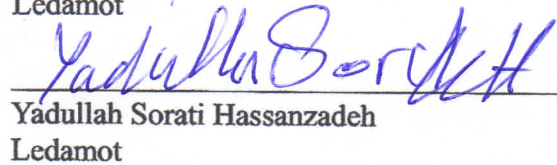
Uppsala, 2020-04-01

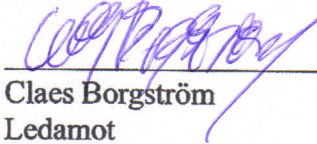
Ort och datum


Michael Lagerlöf
Ordförande

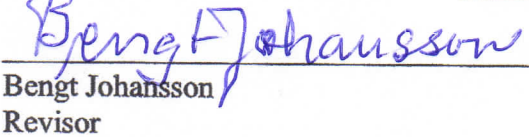

Edward Czermak-Wänn
Ledamot

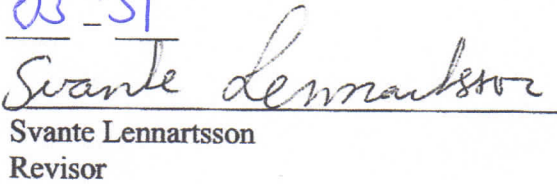

Stina Johansson
Sekreterare


Yadullah Sorati Hassanzadeh
Ledamot


Claes Borgström
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-31


Bengt Johansson
Revisor


Svante Lennartsson
Revisor

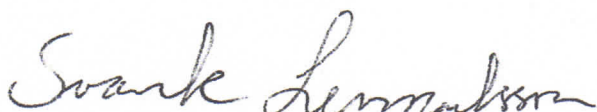
**Revisionsberättelse för
Bostadsrättsföreningen Fågelsången**


Vi har granskat årsredovisningen, räkenskaperna och styrelsens förvaltning för bokföringsåret
1/1 – 31/12 2019

Granskningen har skett enligt god revisionssed.

Vi tillstyrker att resultaträkningen och balansräkningen fastställs och att styrelsens ledamöter
beviljas ansvarsfrihet.

Uppsala den 31 mars 2020


Svante Lennartsson


Bengt Johansson