

Årsredovisning för

HSB Brf Fågelsången

713200-0253

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången, 713200-0253, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Fastigheter

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

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

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

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

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.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

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

Fastighetsadresser

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

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

Förvaltning

Under året har föreningen haft avtal med:

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

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

90.

Don

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Tom Ekman	Ordförande
Pasi Söderberg	Vice ordförande
Kari Ahokas	Ekonomiansvarig
Linda Hanserius	Ledamot
Benny Ericsson	Ledamot
Michael Lund	Ledamot
Håkan Lindal	HSB-ledamot

Suppleanter

Kalle Persson
Elias Issa
Ann-Britt Åhlander

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Tom Ekman, Linda Hanserius och Michael Lund samt bland suppleanten Elias Issa.

Årsstämman 2021 har att välja tre ordinarie ledamöter samt en suppleant.

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

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Tom Ekman, Pasi Söderberg, Kari Ahokas och Benny Ericsson, två i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 237 medlemmar varav HSB Norra Stor-Stockholm är en.

Revisorer

Revisorer är Gunnar Dalmalm med Ann-Cathrin Tek som ersättare. Båda är valda på ett år av årsstämman 2020. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2021 har att välja revisor och ersättare för denne.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Carnestedt och Elisabeth Jansson med Elisabeth Jansson som sammankallande. De är valda på ordinarie stämma 2020.

Årsstämman 2021 har att välja ny valberedning.

gd.
Tom

HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

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

Representation HSB Norra Stor-Stockholm fullmäktige

Tom Ekman

Ordinarie

Ekonomi

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	18 559	18 549	17 344	16 124	16 406
Årets resultat, tkr	5 184	5 058	4 418	1 693	2 503
Fond för yttre underhåll, tkr	16 822	17 277	17 244	18 567	18 780
Belåning, kr/kvm totalyta	3 103	3 223	3 333	3 278	3 134
Soliditet, %	42	39	35	33	34
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	900	855	821	782	745
Likviditet	2	2	2	1	2

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2021. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under år 2020 till 900 kronor/m².

Styrelsens kommentarer

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

Fasadprojektet, garageprojektet och sopprojektet med nya kärl för matavfall respektive för hushållsavfall ökade värdet på Fågelsångens tillgångar. Ökade avskrivningar av det värde som har tillförts Fågelsångens lista med fysiska tillgångar i olika projekt, 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 arbete med ekonomiska prognoser har under ett antal år lett till att årsavgiften har höjts med fem procent per år. Fågelsången står inför ett stort stamprojekt som styrelsen planerar att starta under 2021 och med den kännedom som styrelsen har om stamprojektet vid årsskiftet 2020/2021, visar styrelsens prognos att årsavgiften behöver höjas även i framtiden.

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. Banker kommer att vara särskilt intresserade av Fågelsångens projektplanering och budgetkalkyler för det kommande stamprojektet. Om en bank inte tycker att styrelsens ekonomiska prognoser är baserade på rimliga antaganden om framtiden, kommer banken att tala om för styrelsen hur en prognos bör se ut. I praktiken innebär det att banken talar om för styrelsen hur avgiftshöjningarna måste se ut för att det ska vara möjligt att låna ut pengar åt Fågelsången. Banken kommer att tycka att styrelsen inte kan räkna, vilket är dåligt för Fågelsången.

90.
Tom

Ett annat viktigt skäl till att styrelsen måste utföra en hel del arbete med ekonomisk planering och kommunikation om planeringen, är att existerande 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 fortfarande skäl att påminna om att en del av föreningens större kostnader kan minska genom vårt 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 driftkostnader.

Det är utomordentligt viktigt att medlemmarna anmäler fel till EFS utan 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. Att anmäla tekniska fel så fort som möjligt ligger i alla medlemmars intresse.

Förändring av eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelseavgift</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	2 879 700	1 660 600	17 276 873	21 428 972	5 057 916
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-455 165	5 513 082	-5 057 916
Årets resultat					5 184 282
	2 879 700	1 660 600	16 821 708	26 942 054	5 184 282

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 15 oktober 2020. Stämman genomfördes med poströstning och 71 giltiga röstsedlar inkom till utsatt tid.

Föreningsstämma om stampprojekt

Föreningsstämma om stampprojektet hölls den 13 juli 2020. Stämman genomfördes med poströstning och stämman sade ja med betryggande majoritet ja till ändring av lägenhet samt ja till att återställa badrum, toaletter och tvättstugor i bostadsrätterna i stampprojektet.

Medlemsinformation

Fågelsången har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.brf-fagelsangen.se <http:

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2020 hållit 11 protokollförda möten.

20.

Doc

Årlig besiktning

Förvaltaren och ordförande har genomfört tillsyn under 2020.

Andra utredningar och syner

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

Arbetsgruppen för stamprojektet har samarbetet med konsulter från Fastighetsägarna under hela 2020.

För stamprojektet hade styrelsen möte för riskbedömning 2020-01-30.

Överlåtelse

Genomsnittlig köpeskilling vid 13 av styrelsen godkända försäljningar år 2020 var 23 819 kr/m².

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 83,2 m².

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

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

Fyra bostadsrätter var vid utgången av 2020 uthyrda i andra hand.

gn.
Gon

Ombyggnad och underhåll

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under 2020 i avvaktan på stamprojektets uppstart.

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, förstörade balkonger och ny takpapp.
- 2018 Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
- 2019 Ny lösning av avfallshantering av märke Molok.

Ombyggnad och underhåll

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

Vattenskador

Under 2020 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 på Fågelsångens bekostnad. 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. Riskerna finns att det blir ett projekt där alla badrum rivs och man börjar från början.

Om man orsakar en fuktskada för att man är oaktsam eller för att man har gjort en renovering som inte är fackmässig i ett våtrum, ska man inte räkna med att föreningen startar en återställning som i någon mening påminner om ett förtida stambyte. Fågelsångens entreprenör har lämnat anbud på basen av den planerade arbetsordning som Fågelsången har skickat till anbudsgivarna. Fågelsången har inte ekonomiska resurser att lägga på åtgärder som görs i förtid hos någon medlem. Det kan finnas medlemmar som också anser att det är att särbehandla medlemmar i föreningen på andra medlemmars bekostnad.

AD
Pou

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2021

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med januari 2021. Garage och p-platser höjs med 5 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2021 visar på ett resultatutfall som är cirka 6,6 miljoner kr plus.

Ekonomi på sikt

Styrelsen har fortsatt fokus på hur Fågelsångens ekonomi tenderar att se ut på 20 års sikt. En viktig del av den ekonomiska planeringen är att bedöma vad effekten blir av ett stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna. Styrelsen har prognostiserat att avgiftshöjningen blir 4% från och med år 2022, med utgångspunkt från vald entreprenör för stamprojektet, prognostiserad räntekurva och nuvarande känd kostnadsnivå (att inflationen skulle stiga till nivåer som är väsentligt över de senaste årens nivå är inte beaktat i modellen). Stamprojektet är planerat att pågå 2021-2023 dvs ca 2 år.

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

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. Är belåningen högre än 5 000 kr/m² ökar räntekänsligheten ytterligare.

Styrelser i bostadsrättsföreningar bör alltid vara beredda att vidta åtgärder som syftar till att minska mängden köpt energi. Styrelsen i Fågelsången anser att åtgärder som är lämpliga att genomföra i samband med ett stamprojekt kan vara motiverade.

Det finns ingen anledning att tro att man kan luta sig tillbaka och tycka att allt är klappat och klart när ett stamprojekt är klart. Det finns skäl att anta att efter stamprojektet kommer utredningar och projektplanering att handla om något som blir allt mera angeläget i flerbostadshus. Det är att försöka sänka kostnaderna för drift. Det slags projekt kommer att kräva engagerade medlemmar som vill delta i framtida styrelsers arbete med att inhämta kunskap, göra projektkalkyler samt fundera på möjligheterna och på riskerna.

Fungerar allt perfekt i ett projekt som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi, blir investeringar lönsamma, men system som inte lever upp till förväntningarna därför att de är för komplicerade och svåra att styra, kan tvärtom vara en utomordentligt dålig affär. Det som är viktigt att ta hänsyn till är räntekostnaden för investeringar i energisnål teknik. Kapitalkrävande åtgärder kan se väldigt olönsamma ut om räntorna är höga. Det är en del av utmaningarna i framtiden. Att avgöra om det är vettigt att amortera på lån, eller om det går att upprätta trovärdiga kalkyler som tyder på att det är en bättre affär att öka belåningen i syfte att sänka driftkostnaderna.

90
Don

Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
----	--------

2021	Stamprojekt uppstart. Bedömd byggtid två år. Anbud inkom 2020-12-28.
------	--

Stamprojektet är föreningens projekt

Fågelsången har ett viktigt projekt framför sig i och med att stamprojektet ligger nära i tid. En naturlig reaktion för den enskilde medlemmen kan vara att betrakta ett stamprojekt som styrelsens projekt, men ett stamprojekt är Fågelsångens projekt och Fågelsången är alla som är medlemmar. Man ska inte inbilla sig att allt är frid och fröjd i Fågelsången när ett stamprojekt är projekterat och när en entreprenör har ett kontrakt med Fågelsången. Tiden för projektet räknas i år och det kommer att hållas byggmöten samt projekteras och granskas handlingar. Av det skälet behöver medlemmar vara beredda att engagera sig i styrelsearbetet och det är alla gånger önskvärt att man kontakter valberedningen eller någon i styrelsen och meddelar sitt intresse för att engagera sig.

Tillval och ansvarsfördelning

I samband med att stamprojektet genomförs kommer det att finnas möjlighet att göra tillval till badrummen. När en enskild medlem gör tillval och beställer arbeten och material av entreprenören är det medlemmens ansvar att göra tillsyn och kontroll av att material och arbetsutförande blir så som beställning samt bruksanvisningar och instruktioner föreskriver för tillvalen. Om man inte anser att man har rätt kunskap och erfarenhet för att göra tillsyn och kontroll av de arbeten som man beställer av en entreprenör, behöver man köpa den tjänsten av någon som har rätt kunskap och erfarenhet.

Det samma gäller även när medlemmar tillhandahåller material till entreprenören. Det material som en medlem överlämnar till en entreprenör som en del av avtalet mellan entreprenören och medlemmen, är inget som leder till att Fågelsångens ansvar för tillsyn och kontroll på något sätt utökas. Det är den som överlämnar materialet till entreprenören som ska övervaka att det används och installeras på ett korrekt sätt. Självklart skadar det inte om den enskilde medlemmen har gjort en projektering och upprättat måttsatta skisser och ritningar för det som medlemmen vill ha installerat. Entreprenören har rätt att förvänta sig en fackmässig projektering av särskilda tillval som medlemmar föreskriver.

30.
Don

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	26 942 053
Årets resultat	<u>5 184 282</u>
	32 126 335
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	32 126 335
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	556 608
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	32 582 943
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	16 821 708
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-456 608</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	16 365 100

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

90.
Don

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	18 559 319	18 548 503
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 994 330	-9 110 659
Planerat underhåll	4	-556 608	-555 165
Fastighetsskatt		-481 641	-469 269
Avskrivningar	5	-2 402 681	-2 357 089
		<u>-12 435 260</u>	<u>-12 492 182</u>
Rörelseresultat		6 124 059	6 056 321
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	27 315	22 471
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-967 092	-1 020 876
		<u>-939 777</u>	<u>-998 405</u>
Årets resultat		5 184 282	5 057 916

AD.
Don

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och ombyggnader	8	106 032 159	108 434 840
Mark		2 793 197	2 793 197
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	1 783 626	1 102 143
		<u>110 608 982</u>	<u>112 330 180</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>110 608 982</u>	<u>112 330 180</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		113 699	-
Avräkningskonto HSB		3 901 236	3 135 468
Övriga fordringar	10	2 303	2 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	392 347	370 372
		<u>4 409 585</u>	<u>3 508 143</u>
Kortfristiga placeringar	12		
Övriga kortfristiga placeringar		3 050 000	1 750 000
		<u>3 050 000</u>	<u>1 750 000</u>
Kassa och bank	13	9 200 232	6 068 180
Summa omsättningstillgångar		<u>16 659 817</u>	<u>11 326 323</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>127 268 799</u>	<u>123 656 503</u>

90
Gon

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 879 700	2 879 700
Upplåtelseavgifter		1 660 600	1 660 600
Fond för yttre underhåll		16 821 708	17 276 873
		<u>21 362 008</u>	<u>21 817 173</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		26 942 053	21 428 972
Årets resultat		5 184 282	5 057 916
		<u>32 126 335</u>	<u>26 486 888</u>
Summa eget kapital		<u>53 488 343</u>	<u>48 304 061</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	49 649 602	69 580 290
		<u>49 649 602</u>	<u>69 580 290</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	15	19 930 688	2 682 460
Leverantörsskulder		1 106 714	449 888
Skatteskulder		26 779	15 782
Övriga kortfristiga skulder	16	571 260	631 810
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	2 495 413	1 992 212
		<u>24 130 854</u>	<u>5 772 152</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>127 268 799</u>	<u>123 656 503</u>

SP.
Pau

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	5 184 282	5 057 916
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 402 680	2 357 090
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	7 586 962	7 415 006
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-135 673	-1 315 217
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 110 473	1 062 981
Kassaflöde från den löpande verksamheten	8 561 762	7 162 770
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-681 482	-2 197 678
Förvärv av finansiella tillgångar	-1 300 000	-1 750 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 981 482	-3 947 678
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	-	-
Amortering av långfristiga skulder	-2 682 460	-2 456 904
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-2 682 460	-2 456 904
Årets kassaflöde	3 897 820	758 188
Likvida medel vid årets början	9 203 648	8 445 460
Likvida medel vid årets slut	13 101 468	9 203 648
Likvida medel		
	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Avräkning HSB	3 901 236	3 135 468
Kassa och bank	9 200 232	6 068 180
	13 101 468	9 203 648

90.
San

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

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

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 17 553 tkr till omförhandling under 2021. Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut. Jämförelsetalen har inte räknats om. Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsrets slut till 2 525 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

20.
Jon

Övriga bokslutskommentarer

	2020	2019
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	194 658	137 702
Mötesarvode	28 800	20 700
Arvode föreningsvald revisor	14 190	13 950
Övriga arvoden och ersättningar	38 400	33 900
Sociala kostnader	60 733	50 285
	336 781	256 537

Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder *	13 448 558	12 824 579
Årsavgifter lokaler	929 304	885 052
Hysesintäkter lokaler	2 456 827	3 322 598
Hysesintäkter garage och p-platser	1 155 282	1 117 605
Försäkringersättning	13 067	-
Balkongtillägg	270 136	270 156
Övriga intäkter	286 145	128 513
	18 559 319	18 548 503

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

Not 3 Drift

	2020	2019
Fastighetsskötsel	725 427	719 888
Löpande underhåll	1 705 694	1 524 206
El	801 411	794 522
Uppvärmning	2 213 187	2 212 493
Vatten	658 947	693 553
Sophämtning	466 211	494 802
Fastighetsförsäkring	329 977	312 071
Städning	403 304	415 709
Förvaltningskostnader	542 504	839 347
Extern revision	15 770	15 208
Personalkostnader	336 781	262 516
Kabel-TV	161 591	157 628
Vinterskötsel	42 841	173 252
Övrig drift	590 685	495 464
	8 994 330	9 110 659

Not 4 Planerat underhåll

	2020	2019
Utfört underhåll bostäder	3 882	
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	177 354	93 021
Utfört underhåll installationer	156 784	419 082
Utfört underhåll huskropp utvändigt	-	27 750
Utfört underhåll mark	12 258	-
Utfört underhåll övrigt	206 330	15 312
	556 608	555 165

20
Don

Not 5 Avskrivningar

	2020	2019
Byggnader och ombyggnader	2 402 681	2 357 089
	2 402 681	2 357 089

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020	2019
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	3 430	2 511
Övriga ränteintäkter	23 885	19 960
	27 315	22 471

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020	2019
Räntekostnader för långfristiga skulder	967 092	1 020 296
Övriga räntekostnader	-	580
	967 092	1 020 876

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	130 771 466	129 631 676
-Årets anskaffningar		1 139 790
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	130 771 466
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 336 626	-19 979 537
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 402 681	-2 357 089
	-24 739 307	-22 336 626
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	106 032 159	108 434 840
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader - bostäder	118 000 000	118 000 000
Byggnader - lokaler	14 606 000	14 606 000
	132 606 000	132 606 000
Mark - bostäder	52 000 000	52 000 000
Mark - lokaler	6 984 000	6 984 000
	58 984 000	58 984 000
Summa taxeringsvärde	191 590 000	191 590 000

Not 9 Pågående nyanläggningar

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början	1 102 143	44 255
Årets anskaffningar, sopstation	-	1 095 535
Årets anskaffningar, stambyte	681 483	1 102 143
Omklassificeringar	-	-1 139 790
Redovisat värde vid årets slut	1 783 626	1 102 143

20
Don

Not 10 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	2 303	2 303
	2 303	2 303

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Kabel-tv och bredband	40 931	40 396
Fastighetsförsäkring	351 416	329 976
	392 347	370 372

Not 12 Kortfristiga finansiella tillgångar

	2020-12-31	2019-12-31
Lgh 92, Brf Fågelsången	1 750 000	1 750 000
Lgh 1, Brf Fågelsången	1 300 000	-
	3 050 000	1 750 000

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	9 200 232	6 068 180
	9 200 232	6 068 180

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek	345625	0,97	2022-01-30	7 720 000	7 880 000
Stadshypotek	194373	1,37	2021-12-01	17 552 628	18 227 028
Stadshypotek	381705	0,97	2024-09-01	5 843 040	6 222 048
Stadshypotek	452222	0,43	2023-09-30	4 700 000	4 800 000
Stadshypotek	274004	1,77	2023-01-30	2 884 000	2 884 000
Stadshypotek	274005	1,77	2023-01-30	8 161 462	8 690 334
Stadshypotek	274815	1,77	2023-01-30	6 615 000	6 755 000
Stadshypotek	331718	1,33	2023-12-01	16 104 160	16 804 340
				69 580 290	72 262 750
Omförhandling av lån under år 2021				-17 552 628	
Nästa års beräknade amortering				-2 378 060	-2 682 460

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

49 649 602 **69 580 290**

Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till

54 317 990 58 850 000

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	78 721 500	78 721 500
Varav obelånade	-1 520 000	-1 520 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	77 201 500	77 201 500

90
Jon

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nästa års beräknade amortering	2 378 060	2 682 460
Nästa års omsättning av lån	17 552 628	
	19 930 688	2 682 460

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Mervärdesskatt	129 360	112 203
Inre fond	40 059	57 866
Övriga kortfristiga skulder	401 841	461 741
	571 260	631 810

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

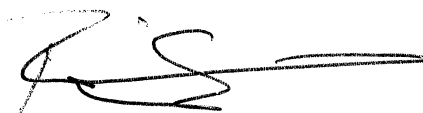
	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	2 012 968	1 373 850
Upplupna räntekostnader	53 340	59 298
Upplupen el	66 186	47 483
Upplupen värme	308 473	270 715
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	54 446	240 866
	2 495 413	1 992 212

90
Pau

Järfälla 2021-03-18



Tom Ekman



Pasi Söderberg



Kari Ahokas



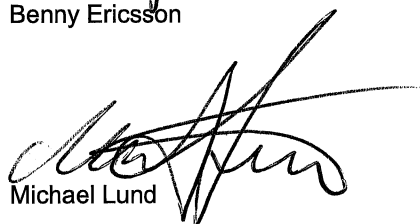
Linda Hanserius



Benny Ericsson



Håkan Lindal

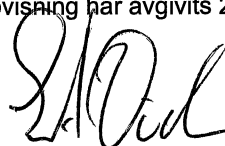


Michael Lund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-04-22



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 2020.

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 2020 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas 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 revisionssed 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.

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 misstag.

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 revisionssed 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 misstag, 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag 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 tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. 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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till

dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 22/4 2021



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald revisor