

Årsredovisning för

HSB Brf Fågelsången

713200-0253

Räkenskapsåret

2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången, 713200-0253, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021.

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.

20

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

Tom Ekman
Pasi Söderberg
Kari Ahokas
Linda Hanserius
Benny Ericsson
Michael Lund
Håkan Lindal

Ordförande
Vice ordförande
Ekonomiansvarig
Ledamot
Ledamot
Ledamot
HSB-ledamot

Suppleanter

Kalle Persson
Annette Kallin
Ann-Britt Åhlander

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Pasi Söderberg, Kari Ahokas och Benny Ericsson samt bland suppleanterna Kalle Persson och Ann-Britt Åhlander.

Årsstämman 2022 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.

I stamprojektet har Kari Ahokas, Benny Ericsson och Tom Ekman representerat Fågelsången på delegation från styrelsen. På byggmöten ska minst två av personerna vara närvarande. Alla tre har deltagit i det stora flertalet av byggmöten och projekteringsmöten under 2021.

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 2021. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2022 har att välja revisor och ersättare för denne.

Valberedning

Valberedning har varit Jan Carnestedt, som ordförande, och Elisabeth Jansson, med Jan Carnestedt som sammankallande. De är valda på ordinarie stämma 2021.

Årsstämman 2022 har att välja ny valberedning.

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning, tkr	19 322	18 559	18 549	17 344	16 124
Årets resultat, tkr	6 284	5 184	5 058	4 418	1 693
Fond för yttre underhåll, tkr	16 365	16 822	17 277	17 244	18 567
Belåning, kr/kvm totalyta	4 724	3 103	3 223	3 333	3 278
Soliditet, % *	35	42	39	35	33
Årsavgifter bostäder, kr/kvm	942	897	855	821	782
Kassalikviditet **	2,41	0,69	1,96	1,52	0,98
Räntekänslighet ***	7	5	5	6	6

* Soliditet = Eget kapital / Totala tillgångar

** Kassalikviditet = Omsättningstillgångar utan varulager / Kortfristiga skulder

***Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1%

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 1 januari 2022. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under år 2021 till 942 kronor/m².

Styrelsens kommentarer

Fasadprojektet och även garageprojektet är till största delen finansierade med lån. Stambytet kommer inte att skilja sig från tidigare projekt i det avseendet. 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 årliga ekonomiska resultatet 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 stambytet ökar 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. Fågelsångens förmögenhet minskar i värde och det drar ner resultatet i bokföringen.

Styrelsens arbete med ekonomiska prognoser har under ett antal år lett till att årsavgiften har höjts med fem procent per år. Med den kännedom som styrelsen har om stamprojektet vid årsskiftet 2021/2022, visar styrelsens prognos att årsavgiften behöver höjas även i framtiden. Vid utgången av 2021 är cirka en femtedel av bostadslägenheterna stambytta och det är den volymen som prognoserna baserar sig på. Mäter man i andel av lägenhetsytan för bostadslägenheterna, är ungefär en fjärdedel stambytt.

Det finns flera skäl till att föreningens styrelse måste fortsätta att arbeta 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. 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 i värsta fall att tycka att styrelsen inte kan räkna, vilket är dåligt för Fågelsången.

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	16 821 708	26 942 053	5 184 282
Vinstdisp. enl. stämmobeslut			-456 608	5 640 890	-5 184 282
Årets resultat					6 284 281
	2 879 700	1 660 600	16 365 100	32 582 943	6 284 281

Händelser under året

Föreningsstämma

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 3 juni 2021. Stämman genomfördes med poströstning och 73 giltiga röstsedlar inkom till utsatt tid.

Medlemsinformation

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

Stamprojektet har en egen hemsida: fagelsangenstambyte.se.

Styrelsemöten

Styrelsen har under 2021 hållit 11 protokollförda möten.

en

Årlig besiktning

Förvaltaren och ordförande har genomfört tillsyn under 2021.

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.

Överlåtelse

Genomsnittlig köpeskilling vid 12 av styrelsen godkända försäljningar år 2021 var 22 826 kr/m².

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

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.

Tre bostadsrätter var vid utgången av 2021 uthyrda i andra hand.

Ombyggnad och underhåll

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under 2021 utöver stamprojektet som startade under året.

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

Belysningsarmaturer från senare delen av noll-noll-talet har bytts ut i etapper vartefter de har upphört att fungera. Kvarvarande trapphus får belysningsarmaturerna i samband med stamprojektet. Erfarenheterna visar att belysningsarmaturer till trapphus kan ha långa leveranstider och de kan drabbas av kännbara prishöjningar med korta intervall.

Vattenskador

Under 2021 har Fågelsången drabbats av vattenskador. Av förekommen anledning rekommenderar styrelsen att medlemmarna bekantar sig med stadgarnas bestämmelser om underhållsansvar. Det är inte alla typer av fuktproblem 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 vatten skadar medlemmens byggdelar på grund av ett fel i en byggdela som ligger inom bostadsrättsföreningens underhållsansvar. 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 bostadsrättsföreningens 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 på grund av att det pågår en uttorkning av fukt.

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 gamla badrum på ett sätt som de inte tål. Det är inte roligt att bli tvungen att renovera sitt badrum om det inte är speciellt många månader kvar till ett stambyte. Risker finns att det blir ett projekt där alla badrum rivs och man börjar från början.

Om man orsakar en fuktskada för att man är oaktksam eller för att man har gjort en renovering som inte är fackmässig i ett våtrum, ska man inte räkna med att Fågelsången startar en återställning som i någon mening påminner om ett förtida stambyte. Fågelsångens entreprenör har lämnat anbud på basen av den frihet som entreprenören har att planera i vilken ordning stambyte sker på olika adresser. Fågelsången har inte ekonomiska resurser att lägga på åtgärder som görs i förtid hos någon medlem. Att ändra i entreprenörens tidsplanering, kostar pengar.

Framtida utveckling

Budget för nästa räkenskapsår

Budget för 2022

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2022. Garage och p-platser höjs med 4 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2022 visar på ett positivt resultatutfall som är cirka 6,38 miljoner kr.

Ekonomi på 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 behöver vara 4% årligen från och med år 2022, med utgångspunkt från det som är känt efter att cirka en femtedel av bostadsrätterna har fått nya rörstammar och renoverade våtrum. Den ekonomiska prognosen inkluderar en räntekurva som är baserad på riksbankens prognoser och prognosen är baserad på att stamprojektet pågår 2021-2023 enligt entreprenörens tidplanering. Prognosen sträcker sig tjugo år in i framtiden, men ju längre in i framtiden man studerar prognosen, desto större är osäkerheten.

Driftkostnaderna ökar varje år. Styrelsen har lagt märke till att kostnader för drift tenderar att öka snabbare än vad den allmänna kostnadsökningen gör i samhället. En av osäkerheterna i den ekonomiska prognosen är vad de allmänna kostnadsökningarna blir i framtiden. I stamprojektet ser vi att komponenter och material har drabbats av kännbara kostnadsökningar som vida överstiger de inflationssiffror, vilka anges av olika aktörer.

Prislappen på ett stamprojekt påverkar den ekonomiska planeringen och ränteläget har stor betydelse för vad som är rätt nivå på avgifterna. När stamprojektet är klart kommer Fågelsångens räntekänslighet att vara väsentligt större än vad den var före stamprojektet.

Det finns ingen anledning att tro att framtida styrelser 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, vilket innebär till exempel att kostnaden för köpt energi bör minskas, eller åtminstone försöka bromsa kostnadsökningarna. Det slags projekt kommer att kräva engagerade medlemmar som vill delta i framtida styrelserns 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 i enlighet med upprättade kalkyler, 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 finns även en projektrisk som handlar om fördyringar. Om inte styrelsen har skaffat kunskap om alla väsentliga förhållande som påverkar energiprojekt, kommer inte anbud från entreprenörer att ge en riktig bild av vad ett projekt kommer att kosta. Väsentliga fördyringar som följer av slarvig projektering, är förödande för energiprojekts lönsamhetskalkyler.

Det som är viktigt att ta hänsyn till är räntekostnaden för investeringar i energisnål teknik. Kapitalkrävande åtgärder får stora bekymmer med lönsamheten om räntekalkylen och -prognosen visar sig vara felaktiga. Det finns även en annan osäkerhet i kalkyler där energisnål teknik baseras på att elanvändningen ökar. Framtida modeller för hur el och elnätsavgifter prissätts, kan ha stor inverkan på lönsamheten i projekt som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi.

Vill framtida styrelser göra åtgärder som sänker den finansiella risken i Fågelsången, kommer det att vara lämpligt att använda eventuella överskott i form av likvida medel till att amortera extra på lån. Det är en åtgärd som är lätt att bedöma den ekonomiska effekten av jämfört med alla de osäkerheter som råder när man beräknar nyttan av projekt som handlar om att introducera ny teknik för att sänka driftkostnaderna.

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.

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	32 582 943
Årets resultat	<u>6 284 281</u>
	38 867 224
 Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	38 867 224
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	873 388
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-100 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	39 640 612
 Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	16 365 100
Årets förändring enligt ovanstående disposition	<u>-773 387</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut	15 591 713

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	19 322 171	18 559 319
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-8 327 904	-8 994 330
Planerat underhåll	4	-873 388	-556 608
Fastighetsskatt		-485 814	-481 641
Avskrivningar	5	-2 402 681	-2 402 681
		<u>-12 089 787</u>	<u>-12 435 260</u>
Rörelseresultat		7 232 384	6 124 059
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	6	64 730	27 315
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-1 012 833	-967 092
		<u>-948 103</u>	<u>-939 777</u>
Årets resultat		6 284 281	5 184 282

20

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och ombyggnader	8	103 629 478	106 032 159
Mark		2 793 197	2 793 197
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	9	25 324 063	1 783 626
		<u>131 746 738</u>	<u>110 608 982</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>131 746 738</u>	<u>110 608 982</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		160 762	113 699
Avräkningskonto HSB		10 438 575	3 901 236
Övriga fordringar	10	46 581	2 303
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	414 717	392 347
		<u>11 060 635</u>	<u>4 409 585</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>	12		
Övriga kortfristiga placeringar		3 050 000	3 050 000
		<u>3 050 000</u>	<u>3 050 000</u>
<i>Kassa och bank</i>	13	25 273 900	9 200 232
Summa omsättningstillgångar		<u>39 384 535</u>	<u>16 659 817</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>171 131 273</u>	<u>127 268 799</u>

97.

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		2 879 700	2 879 700
Upplåtelseavgifter		1 660 600	1 660 600
Fond för yttre underhåll		16 365 100	16 821 708
		<u>20 905 400</u>	<u>21 362 008</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		32 582 943	26 942 053
Årets resultat		6 284 281	5 184 282
		<u>38 867 224</u>	<u>32 126 335</u>
Summa eget kapital		<u>59 772 624</u>	<u>53 488 343</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	14	95 019 770	49 649 602
		<u>95 019 770</u>	<u>49 649 602</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut		10 908 060	19 930 688
Leverantörsskulder		2 664 367	1 106 714
Skatteskulder		32 329	26 779
Övriga kortfristiga skulder	15	441 900	571 260
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	2 292 223	2 495 413
		<u>16 338 879</u>	<u>24 130 854</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>171 131 273</u>	<u>127 268 799</u>

92

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	6 284 281	5 184 282
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 402 680	2 402 680
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	8 686 961	7 586 962
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-113 711	-135 673
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 230 654	1 110 473
Kassaflöde från den löpande verksamheten	9 803 904	8 561 762
Investeringsverksamheten		
Investeringar i fastigheter	-23 540 437	-681 482
Förvärv av finansiella tillgångar	-	-1 300 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-23 540 437	-1 981 482
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	40 000 000	-
Amortering av långfristiga skulder	-3 652 460	-2 682 460
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	36 347 540	-2 682 460
Årets kassaflöde	22 611 007	3 897 820
Likvida medel vid årets början	13 101 468	9 203 648
Likvida medel vid årets slut	35 712 475	13 101 468
Likvida medel		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Avräkning HSB	10 438 575	3 901 236
Kassa och bank	25 273 900	9 200 232
	35 712 475	13 101 468

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. Minimiansättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Av föreningens lån förfaller 7 560 tkr till omförhandling under 2022. 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 20,6 %. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 525 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

	2021	2020
Föreningen har inte haft några anställda under året		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	166 158	194 658
Mötesarvode	25 800	28 800
Arvode föreningsvald revisor	14 280	14 190
Övriga arvoden och ersättningar	23 700	38 400
Sociala kostnader	56 296	60 733
	286 234	336 781

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Årsavgifter bostäder	14 118 340	13 448 558
Årsavgifter lokaler	1 024 580	929 304
Hysesintäkter lokaler	2 405 466	2 456 827
Hysesintäkter garage och p-platser	1 231 422	1 155 282
Försäkringsersättning	-	13 067
Balkongtillägg	270 136	270 136
Övriga intäkter	272 227	286 145
	19 322 171	18 559 319

Not 3 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	731 807	725 427
Löpande underhåll	742 138	1 705 694
El	719 541	801 411
Uppvärmning	2 459 725	2 213 187
Vatten	818 660	658 947
Sophämtning	498 839	466 211
Fastighetsförsäkring	351 416	329 977
Städning	336 860	403 304
Förvaltningskostnader	623 158	542 504
Extern revision	17 269	15 770
Personalkostnader	286 230	336 781
Kabel-TV	163 737	161 591
Vinterskötsel	151 738	42 841
Övrig drift	426 786	590 685
	8 327 904	8 994 330

Not 4 Planerat underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll bostäder	-	3 882
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen	73 935	177 354
Utfört underhåll installationer	513 007	156 784
Utfört underhåll mark	-	12 258
Utfört underhåll övrigt	286 446	206 330
	873 388	556 608

SN

Not 5 Avskrivningar

	2021	2020
Byggnader och ombyggnader	2 402 681	2 402 681
	2 402 681	2 402 681

Not 6 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Ränteintäkter bankkonto	57 352	-
Ränteintäkter avräkningskonto HSB	5 921	3 430
Övriga ränteintäkter	1 457	23 885
	64 730	27 315

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 011 546	967 092
Övriga räntekostnader	1 287	-
	1 012 833	967 092

Not 8 Byggnader och ombyggnader

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden :</i>		
-Vid årets början	130 771 466	130 771 466
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	130 771 466
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-24 739 307	-22 336 626
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 402 681	-2 402 681
	-27 141 988	-24 739 307
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	103 629 478	106 032 159
<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

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	1 783 626	1 102 143
Årets anskaffningar, stambyte	23 540 437	681 483
Redovisat värde vid årets slut	25 324 063	1 783 626

20.

Not 10 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	1 016	2 303
Övriga kortfristiga fordringar	45 565	-
	46 581	2 303

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Kabel-tv och bredband	50 418	40 931
Fastighetsförsäkring	364 299	351 416
	414 717	392 347

Not 12 Kortfristiga finansiella tillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Lgh 92, Brf Fågelsången	1 750 000	1 750 000
Lgh 1, Brf Fågelsången	1 300 000	1 300 000
	3 050 000	3 050 000

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB	25 273 900	9 200 232
	25 273 900	9 200 232

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	2021-12-31	2020-12-31
Stadshypotek	345625	0,97	2022-01-30	7 560 000	7 720 000
Stadshypotek	194373	1,37	2021-12-01	-	17 552 628
Stadshypotek	381705	0,97	2024-09-01	5 464 032	5 843 040
Stadshypotek	452222	0,43	2023-09-30	4 230 000	4 700 000
Stadshypotek	274004	1,77	2023-01-30	2 884 000	2 884 000
Stadshypotek	274005	1,77	2023-01-30	7 632 590	8 161 462
Stadshypotek	274815	1,77	2023-01-30	6 475 000	6 615 000
Stadshypotek	331718	1,33	2023-12-01	15 403 980	16 104 160
Stadshypotek	475889	0,66	2024-03-01	9 700 000	-
Stadshypotek	490727	0,62	2024-06-01	9 800 000	-
Stadshypotek	503258	0,61	2024-09-01	9 900 000	-
Stadshypotek	520132	0,81	2024-12-01	26 878 228	-
				105 927 830	69 580 290
Omförhandling av lån under år 2022				-7 560 000	-17 552 628
Nästa års beräknade amortering				-3 348 060	-2 378 060
				95 019 770	49 649 602
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till				89 188 000	54 317 990

Fastighetsinteckningar

	2021-12-31	2020-12-31
Uttag pantbrev i fastighet	118 721 500	78 721 500
Varav obelånade	-1 520 000	-1 520 000
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	117 201 500	77 201 500

80

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Mervärdesskatt	-	129 360
Inre fond	40 059	40 059
Övriga kortfristiga skulder	401 841	401 841
	441 900	571 260

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden	125 116	-
Förutbetalda hyror och avgifter	1 495 128	2 012 968
Upplupna räntekostnader	66 800	53 340
Upplupen el	69 899	66 186
Upplupen värme	445 050	308 473
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	90 230	54 446
	2 292 223	2 495 413

Järfälla 2022-03-20



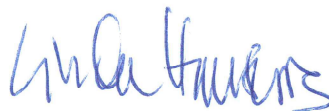
Tom Ekman



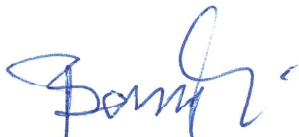
Pasi Söderberg



Kari Ahokas



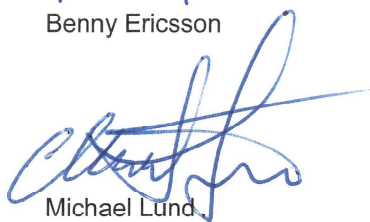
Linda Hanserius



Benny Ericsson



Håkan Lindal

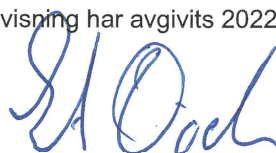


Michael Lund

Vår revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-04-14.



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 2021.

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 2021 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 *Revisor utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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.

Revisor 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.

90

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 2021 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.

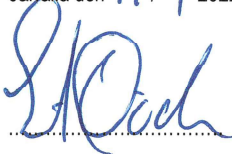
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

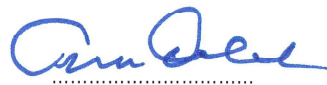
dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen 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 14 / 4 2022



Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald revisor