

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Fågelsången i Järfälla

Org.nr: 713200-0253

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2013-01-01 - 2013-12-31

Förvaltningsberättelse

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 159 987 tkr, varav byggnadsvärdet är 115 944 tkr och markvärdet 44 043 tkr.

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

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Total yta (m ²)
Bostäder	184	14 942
Bostadsrättslokaler	1	522
Lokaler (inkl. förråd)	46	3 755
Garage	149	3 150
Parkeringsplatser	65	
Summa	445	22 369

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). 46 st lokaler är upplåtna med hyresrätt (3 755 m²). Av dessa är 22 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
- Rubin Städ AB - trappstädning

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 236 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2013 hållit 13 protokollförda styrelsemöten samt 9 förvaltarträffar. På förvaltarträffarna diskuteras frågor av teknisk natur och på dagordningen finns bland annat ett antal fasta punkter.

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2013 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

Tom Ekman	Ordförande
Lennart Forsgren	Vice ordförande
Lennart Johansson	Sekreterare
Kari Ahokas	Ekonomiansvarig
Steen Börlum	
Sven-Olof Lundberg	
Arash Redstorm	HSB-ledamot

I tur att avgå vid årsstämman 2014 är Lennart Forsgren, Kari Ahokas och Steen Börlum

Årsstämman 2014 har att välja tre ordinarie ledamöter.

Ersättare:

Caroline Heidmark
Ann-Christine Åkerberg
Henrik Vinge

I tur att avgå vid årsstämman 2014 är Ann-Christine Åkerberg.

Årsstämman 2014 har att välja en ersättare.

Revisorer

Revisorer är Gunnar Dalmalm med Bo Stark som ersättare. Båda är valda på ett år av årsstämman 2013. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2014 har att välja revisor och ersättare för denne.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Elisabeth Jansson (sammankallande), Jan Carnestedt och Ulrika Dahlgren. De är valda på ett år av årsstämman 2013.

Årsstämman 2014 har att välja ny valberedning.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Ekman, Lennart Forsgren, Lennart Johansson och Kari Ahokas, två i förening.

Representation i HSB Norra Stor-Stockholms fullmäktige

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

Ordinarie:

Tom Ekman

Ersättare:

Lennart Forsgren

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2013	2012	2011	2010	2009
Nettoomsättning, tkr	14 031	13 484	12 967	11 993	11 934
Rörelseresultat, tkr	5 338	4 041	3 953	3 148	1 286
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 426	3 926	3 903	2 920	1 013
Balansomslutning, tkr	93 514	45 168	28 909	28 891	26 455
Avgifts- & hyresbortfall, procent	0,10 %	0,63 %	0,10 %	0,16 %	0,02 %
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	643	618	595	541	515
Fond för yttre underhåll, tkr	13 150	11 635	10 563	9 145	10 005

Styrelsens kommentarer

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme, varmvatten, hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor så är det fullt möjligt att sänka kostnaderna.

Det är utomordentligt viktigt att medlemmarna anmäler fel till EFS utan onödiga 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 av kostsamma följdskador.

Mervärdesskatt

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 2 886 m², vilket ger en avdragsrätt på 14 % på gemensamma inköp och kostnader.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2013. På stämman deltog 61 röstberättigade medlemmar. En av dessa företrädde av en person med fullmakt.

Medlemsinformation

Föreningen har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är www.brf-fagelsangen.se. Föreningens e-postadress är: styrelsen@brf-fagelsangen.se.

30 minuter före varje styrelsemöte finns någon från styrelsen tillgänglig i föreningslokalen för att svara på frågor från medlemmarna. Tidpunkter för styrelsemötena finns redovisade på hemsidan och på nyhetsslingan på Fågelsångens egen nyhetskanal på TV.

Styrelsen ordnade ett informationsmöte den 17:e oktober. Av naturliga skäl kom det att handla mycket om fasadprojektet.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har inte ordnat några utbildningstillfällen där hela styrelsen har deltagit. Styrelsen ordnade en kompletterande utbildning i entreprenadjuridik under hösten 2013. En del av styrelseledamöterna hade en heldag tillsammans med en erfaren advokat och advokaten delade med sig av sina tips om entreprenadjuridik. Särskilt tips som kan vara nyttiga då man närmar sig slutet av ett byggprojekt.

Överlåtelse

Genomsnittlig köpeskilling vid 12 av styrelsen godkända försäljningar år 2013 var 24 600 kr/m². I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 48,2 m².

Genomsnittlig köpeskilling vid 16 av styrelsen godkända försäljningar år 2012 var 18 400 kr/m². I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 70,0 m².

Fyra bostadsrätter var vid utgången av 2013 uthyrda i andra hand.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 4 % från och med 1 januari 2013. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgår till 643 kronor/m².

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2013 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- o Förnyelse av armaturer i belysningsstolpar på parkeringen vid Järfällavägen.
- o Renovering av hissen på Kvarnplan 11 har genomförts.
- o Byte av passagesystem har fortsatt.
- o Förnyelse av fasadarmaturer har skett i takt med att fasader har färdigställts.
- o Förnyelse av några ståldörrar som en följd av kritisk granskning som görs som en del av systematiskt brandskyddsarbete.
- o Fortsatt förnyelse av ett fåtal maskiner i tvättstugor.
- o Försök med nya ljuskällor har gjorts i en del källargångar på grund av att glödlampor försvinner från marknaden.
- o Ommålning av entréutrymmet på Kvarnplan 1.
- o Ny larmtablå som indikerar driftlarm från ett antal ställen till gamla pannrummet.
- o Byte av lina med ledare ovanför ena hisskorgen på Kvarnplan 1 samt hisskorgen Vibblabyv. 8.
- o I torkskåp har färgen släppts från stänger som man hänger tvätt på och stängerna byttes i ca tio torkskåp.
- o Åtgärd av fuktproblem orsakade av en golvbrunn inkl. anslutande golvmaterial hos en lokalhyresgäst.
- o Målning av väggar i bastuavdelningen.
- o Beslut om prov med annan ljuskälla än en kvicksilverbaserad sort i belysningspollarnas armaturer utomhus.

Årlig besiktning

Förvaltarens och ordförandes tillsyn har bedömts vara tillräcklig under 2013.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Fågelsången har dispens från att utföra OVK, vilken borde ha utförts 2011. I samband med att fönster och fasader förnyas, görs OVK.

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. Kvartalsprovning av sprinkleranläggningen i garaget har inte fungerat tillfredsställande under år 2013 och styrelsen har anlitat en ny entreprenör. Sprinklerbranschen lider svårt av arbetskraftsbrist, vilket har fört med sig problem. Tekniska förvaltaren gör regelbunden kontroll av rökluckor, vilket är ett väsentligt inslag i systematiskt brandskyddsarbete.

Styrelsen har låtit göra en avvägning av höjdläge för delar av byggnaderna som är grundlagda på pålar. Syftet är att ha kontroll på eventuella förändringar. Förändringar är viktiga att ha kontroll på då det kommer att göras schaktarbeten som en del av Mälarbanans spårutbyggnad. Skälet är att schaktarbeten i mark i Fågelsångens närhet, kan ge upphov till skadliga sättningar i lerjordar.

Vattenskador

Vattenskador har förekommit, men några kostnader som har väsentlig betydelse för föreningens ekonomi har de inte fört med sig. Försäkringspremien för fastighetsförsäkringen höjdes med 10 % från år 2012 till år 2013.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2014

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med januari 2014. Garage och p-platser höjs med 5 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2014 visar på ett resultatutfall som är cirka 1,5 miljoner kr plus.

Styrelsen har fördjupat sig ytterligare i hur Fågelsångens ekonomi tenderar att se ut på 20 års sikt. Då fasadprojektet närmar sig avslut, är det enklare att bedöma fasadprojektets slutkostnad, vilket bidrar till att

öka träffsäkerheten i prognosarbetet. I den ekonomiska bedömningen har betydelsen av ett stort stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna studerats. Prognosen inkluderar även en renovering av skadade betongkonstruktioner i garagets betongdäck och pelare. Driftskostnaderna ökar något varje år som en följd av allmänna kostnadsökningar i omvärlden och det har även beaktats. Som en konsekvens av utförda analyser anser styrelsen att det är det sannolikt att de årliga avgiftshöjningarna måste ligga på 5 % under ett antal år framöver.

Fasadprojektet

Renoveringen av fasader, fönster och balkonger kommer att innebära kostnader på drygt 70 miljoner kr. Kostnaderna finansieras genom upptagande av nya lån. Ökningen från föregående års bedömning på 60 miljoner kr, beror på att fasadprojektet omfattar en hel del extra arbeten som inte kunde förutses och som innebär förbättringar och utbyte av slitna och/eller skadade bygghälsor.

Genom Trafikverket har vi fått ett ekonomiskt bidrag från staten för att förbättra ljudisoleringen i våra bostäder då antalet järnvägsspår skall utökas. Hela beloppet har utbetalats till Fågelsången under 2013.

Under år 2013 hade det varit önskvärt att en del arbeten hade blivit klara tidigt under året, men då styrelsen inte styr produktionen i detalj, så får styrelsen nöja sig med att konstatera att entreprenören räknar med att färdigställa de sista delarna av fasadprojektet i början på 2014.

Projektet renovering av gårdsdäck

Innergården som gränsar till Vibblabyvägen 2-8 samt 14-20 utgör tak för vårt garage. Både bärande konstruktioner i garaget och själva betongdäcket har skadats av saltangrepp och dessutom har betongdäcket skadats av frost och vägsalt i kombination med varandra. Felaktig konstruktion och felaktigt utförande av taket bidrar starkt till bekymren. I framtiden krävs renovering av garagets konstruktioner. Styrelsens ekonomiska flerårsprognos säger att åtgärden tidigast bör genomföras år 2015 efter att fasadprojektet har avslutats. En utredning bedöms starta under 2014 med provtagning av olika slag i syfte att bestämma åtgärdens omfattning. Utredningen startade inte under 2013 med hänsyn tagen till att fasadprojektet upptog en stor del av gårdsytan.

Stamprojekt

Våra stammar och trycksatta ledningar slits sakta men säkert. Styrelsen har tillsammans med konsulter undersökt hur läget är. Våra experter anser att vi klarar oss ett antal år till utan stora åtgärder. En stamrenovering bedöms kunna vänta tills garagets renovering är avslutad.

Ändrade redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsår som påbörjas 2014 träder sannolikt ny normgivning i kraft, vilken innebär att föreningen framtida år kommer att upprätta årsredovisning enligt ett så kallat K-regelverk. Förändringar kommer sannolikt att ske vad gäller synen på avskrivningar, investeringar och underhåll. Detta kan medföra att framtida resultat och jämförelsetal avviker från denna årsredovisning och budget för 2014.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	11 588 351
Årets resultat	<u>4 426 155</u>
	16 014 506

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	16 014 506
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	256 111
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	<u>-2 032 992</u>
Balanserat resultat efter disposition	14 237 625

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2013-12-31	13 149 761
Årets förändring	<u>1 776 881</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2014	14 926 642

Ytterligare upplysningar om föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Resultaträkning		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 031 311	13 484 411
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-7 460 631	-8 416 532
Planerat underhåll		-256 111	0
Fastighetsskatt		-415 020	-461 330
Avskrivningar	Not 3	<u>-561 510</u>	<u>-565 982</u>
Summa fastighetskostnader		-8 693 272	-9 443 844
Rörelseresultat		5 338 039	4 040 567
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 4	13 522	40 385
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 5	<u>-925 406</u>	<u>-154 651</u>
Summa finansiella poster		-911 884	-114 267
Årets resultat		4 426 155	3 926 301

Balansräkning**2013-12-31****2012-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och ombyggnader	Not 6	17 485 166	18 017 155
Mark		2 793 197	2 793 197
Inventarier	Not 7	200 761	230 282
Pågående byggnation	Not 8	62 907 801	18 595 056
Summa anläggningstillgångar		83 386 925	39 635 689

Omsättningstillgångar*Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		13 805	991 921
Avräkningskonto HSB		2 665 132	1 769 478
Övriga fordringar	Not 9	228 193	4 965
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	210 776	332 027
		3 117 906	3 098 391

Kassa och bank	Not 11	7 009 235	2 434 298
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		10 127 140	5 532 689
-----------------------------	--	------------	-----------

Summa tillgångar		93 514 066	45 168 378
-------------------------	--	-------------------	-------------------

Balansräkning

2013-12-31

2012-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 12

Bundet eget kapital

Insatser

2 870 300

2 870 300

Fond för yttre underhåll

13 149 761

11 634 761

16 020 061

14 505 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

11 588 351

9 177 051

Årets resultat

4 426 155

3 926 301

16 014 506

13 103 351

Summa eget kapital

32 034 567

27 608 412

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 13

57 625 775

0

Övriga långfristiga skulder

Not 14

0

11 184 290

57 625 775

11 184 290

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

1 999 204

0

Leverantörsskulder

291 246

4 828 589

Skatteskulder

0

17 408

Fond för inre underhåll

65 623

67 484

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

234 072

317 182

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

1 263 579

1 145 013

3 853 724

6 375 676

Summa skulder

61 479 499

17 559 966

Summa eget kapital och skulder

93 514 066

45 168 378

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

56 571 500

20 723 100

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	4 426 155	3 926 301
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	561 510	565 982
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	4 987 665	4 492 283
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	876 139	-950 148
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-2 521 952	2 808 532
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 341 851	6 350 666
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-44 312 746	-17 551 323
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-44 312 746	-17 551 323
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	46 441 485	9 524 290
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	46 441 485	9 524 290
Årets kassaflöde	5 470 590	-1 676 367
Likvida medel vid årets början	4 203 776	5 880 143
Likvida medel vid årets slut	9 674 366	4 203 776
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	2 665 132	1 769 478
Kassa och bank	7 009 235	2 434 298
Summa likvida medel	9 674 366	4 203 776

Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd. Om inte annat framgår är de tillämpade principerna oförändrade i jämförelse med föregående år. Alla belopp anges i kronor om inte annat framgår. Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	2050
Ombyggnader, undercentraler	Rak	25	2035
Inventarier, vattenrening	Rak	15	2019

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.

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 22 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 2 525 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 210 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	128 000	128 400
Mötesarvoden	35 000	35 000
Arvode föreningsvald revisor	13 350	13 200
Övriga arvoden och ersättningar	100 000	100 000
Utbildning	19 025	0
Kostnad för konferenser	0	3 038
Sociala kostnader	77 870	80 795
Summa	373 245	360 433

Löner och arvoden ingår i personalkostnader under not 2 Drift.

Noter		2013-01-01 2013-12-31	2012-01-01 2012-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	9 612 409	9 233 228
	Årsavgifter lokaler	660 440	635 036
	Hysesintäkter lokaler	2 857 385	2 841 917
	Hysesintäkter garage och p-platser	731 172	701 381
	Övriga intäkter	183 138	156 899
	Brutto	14 044 544	13 568 461
	Hysesbortfall lokaler	-12 524	-81 428
	Hysesbortfall garage och p-platser	-709	-2 622
		14 031 311	13 484 411
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	704 835	964 903
	Löpande underhåll	938 563	1 289 630
	El	852 730	779 357
	Uppvärmning	2 440 491	2 670 631
	Vatten	456 709	448 395
	Sophämtning	299 298	248 861
	Fastighetsförsäkring	159 236	144 105
	Städning	397 299	422 563
	Förvaltningskostnader	400 350	312 941
	Extern revision	12 853	10 204
	Personalkostnader	373 245	360 433
	Övrig drift	425 022	764 509
		7 460 631	8 416 532
Not 3	Avskrivningar		
	Byggnader	385 430	385 430
	Om- och tillbyggnad	146 559	146 559
	Maskiner och inventarier	29 521	33 993
		561 510	565 982
Not 4	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	1 939	1 123
	Ränteintäkter bankkonto	11 013	38 764
	Övriga ränteintäkter	570	498
		13 522	40 385
Not 5	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	925 237	3 943
	Räntekostnader skattekonto	169	119
	Övriga räntekostnader	0	150 589
		925 406	154 651

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 6 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 151 403	25 151 403
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>25 151 403</u>	<u>25 151 403</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 505 106	-10 119 676
Årets avskrivningar	-385 430	-385 430
Utgående avskrivningar	<u>-10 890 536</u>	<u>-10 505 106</u>
Bokfört värde byggnader	14 260 867	14 646 297
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 663 976	3 663 976
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>3 663 976</u>	<u>3 663 976</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-293 118	-146 559
Årets avskrivningar	-146 559	-146 559
Utgående avskrivningar	<u>-439 677</u>	<u>-293 118</u>
Bokfört värde ombyggnader	3 224 299	3 370 858
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	17 485 166	18 017 155
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	100 000 000	75 600 000
Byggnad - lokaler	<u>15 944 000</u>	<u>17 548 000</u>
	115 944 000	93 148 000
Mark - bostäder	40 749 000	33 394 000
Mark - lokaler	<u>3 294 000</u>	<u>3 469 000</u>
	44 043 000	36 863 000
Taxvärde totalt	159 987 000	130 011 000
Not 7 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	465 178	465 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>465 178</u>	<u>465 178</u>
Ingående avskrivningar	-234 897	-200 904
Årets avskrivningar	-29 521	-33 993
Utgående avskrivningar	<u>-264 418</u>	<u>-234 897</u>
Bokfört värde	200 761	230 282
Not 8 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	18 595 056	1 043 733
Årets anskaffningar	<u>44 312 746</u>	<u>17 551 323</u>
Bokfört värde pågående byggnation	62 907 801	18 595 056
Not 9 Övriga kortfristiga fordringar		
Skattefordringar	66 784	0
Skattekonto	159	4 965
Momsfordran	<u>161 250</u>	<u>0</u>
	228 193	4 965

Noter		2013-12-31	2012-12-31			
Not 10	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Försäkring	175 160	159 236			
	Kabel-Tv	35 616	34 854			
	Övrigt	0	137 937			
		210 776	332 027			
Not 11	Kassa och bank					
	Swedbank	0	176 403			
	Nordea	0	2 253 679			
	SBAB	7 004 988	0			
	Riksgäldsspar	4 247	4 215			
		7 009 235	2 434 298			
Not 12	Förändring av eget kapital					
		Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
	Belopp vid årets ingång	2 870 300	11 634 761	9 177 051	3 926 301	
	Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 515 000	2 411 300	-3 926 301	
	Årets resultat				4 426 155	
	Belopp vid årets slut	2 870 300	13 149 761	11 588 351	4 426 155	
Not 13	Långfristiga skulder till kreditinstitut					
	Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
	Stadshypotek	943561	3,35%	2018-01-30	11 740 979	500 028
	Stadshypotek	943563	3,35%	2018-01-30	2 884 000	0
	Stadshypotek	975965	3,23%	2018-12-01	1 495 000	49 828
	Stadshypotek	975966	3,23%	2018-12-01	21 005 000	700 096
	Stadshypotek	975967	2,69%	2016-12-01	22 500 000	749 252
					59 624 979	1 999 204
	Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2013-12-31					57 625 775
	Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 628 959
Not 14	Övriga långfristiga skulder					
	Checkkredit, avslutades i december 2013				0	11 184 290
					0	11 184 290
Not 15	Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
	Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				1 999 204	0
Not 16	Övriga kortfristiga skulder					
	Källskatt				0	3 300
	Arbetsgivaravgifter				0	1 123
	Mervärdesskatt				0	82 172
	Övriga kortfristiga skulder				234 072	230 587
					234 072	317 182
Not 17	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
	Förutbetalda hyror och avgifter				627 374	930 213
	Upplupna räntekostnader				107 428	0
	Upplupna sociala avgifter				237 000	202 600
	Upplupen el				65 005	0
	Upplupen värme				213 772	0
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				13 000	12 200
					1 263 579	1 145 013

Noter	2013-12-31	2012-12-31
Not 18 Ställda panter för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	65 346 500	29 046 500
Varav i eget förvar	-8 775 000	-8 323 400
	<u>56 571 500</u>	<u>20 723 100</u>

Järfälla 2014-03-11

Tom Ekman

Lennart Forsgren

Kari Ahokas

Lennart Johansson

Sven Olof Lundberg

Steen Börlum

Arash Redstorm

Vår revisionsberättelse har 2014-04-14 avgivits beträffande denna årsredovisning

Gunnar Dalmalm
Av stämman vald revisor

Joakim Mattsson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund förordnad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången, org.nr. 713200-0253

Rapport om årsredovisningen

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången för år 2013.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Granskningen har utförts enligt god revisionssed. För revisorn från BoRevision AB innebär detta att denne har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att revisorn följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

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

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

Uttalanden

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2013 och av dess finansiella resultat och kassaflöden för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för HSB Brf Fågelsången för år 2013.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Uttalanden

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

Järfälla 2014-04-14

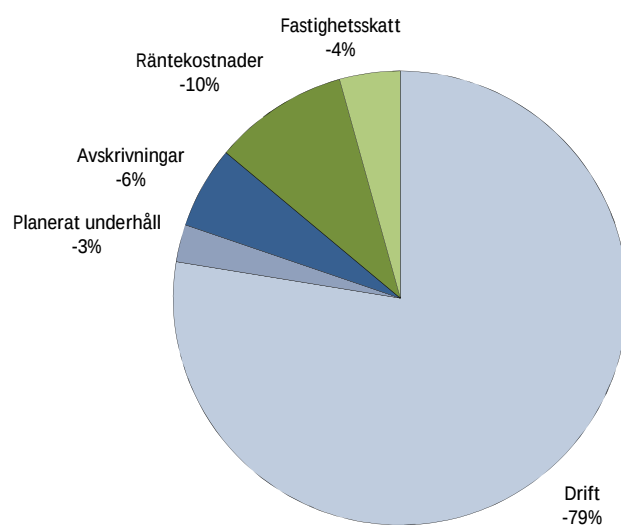
Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald
revisor

Joakim Mattsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

