

Årsredovisning

Styrelsen för
HSB Brf Fågelsången i Järfälla

Org.nr: 713200-0253

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2014-01-01 - 2014-12-31

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.

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

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 235 medlemmar, varav HSB Norra Stor-Stockholm är en medlem.

Organisation

Styrelse

Styrelsen har under 2014 hållit 12 protokollförda styrelsemöten samt 10 förvaltarträffar. På förvaltarträffarna diskuteras frågor av teknisk natur och på dagordningen finns bland annat ett antal fasta punkter som brandsäkerhet och nödvändiga reparationer och inköp som behöver göras i syfte att säkra driften med ett minimum av störningar.

Styrelsen har från ordinarie föreningsstämma 2014 haft följande sammansättning:

Ordinarie styrelseledamöter:

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

I tur att avgå vid årsstämman 2015 är Lennart Johansson, Tom Ekman och Sven-Olof Lundberg. Steen Börlum avgick på egen begäran från styrelsen från och med 2014-11-17.

Årsstämman 2015 har att välja fyra ordinarie ledamöter.

Ersättare:

Ann-Christine Åkerberg
Marie Normalm

I tur att avgå vid årsstämman 2015 är ingen av ersättarna. Ersättaren Henrik Vinge avgick på egen begäran i augusti 2014.

Årsstämman 2015 har att välja en ersättare.

Revisorer

Revisorer är Gunnar Dalmalm med Ann-Cathrin Tek som ersättare. Båda är valda på ett år av årsstämman 2014. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2015 har att välja revisor och ersättare för denne.

Valberedning

Valberedningen har under året bestått av Elisabeth Jansson (sammankallande) och Jan Carnestedt. De är valda på ett år av årsstämman 2014.

Årsstämman 2015 har att välja ny valberedning.

Firmatecknare

Föreningens firma har tecknats av Tom Ekman, Caroline Heidmark, 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 Johansson

Ekonomi

Ekonomisk flerårsöversikt	2014	2013	2012	2011	2010
Nettoomsättning, tkr	14 909	14 031	13 484	12 967	11 993
Rörelseresultat, tkr	3 292	5 338	4 041	3 953	3 148
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 421	4 426	3 926	3 903	2 920
Balansomslutning, tkr	109 650	93 514	45 168	28 909	28 891
Avgifts- & hyresbortfall, procent	0,16%	0,10 %	0,63 %	0,10 %	0,16 %
Soliditet, procent	30,5%	34,3%	61,1%	81,9%	68,5%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	676	643	618	595	541
Fond för yttre underhåll, tkr	14 927	13 150	11 635	10 563	9 145

Styrelsens kommentarer

En del av föreningens större kostnader kan minska med ett gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten samt 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. Den som ser ett misstänkt tekniskt fel, ska anmäla det utan dröjsmål till EFS.

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 2 205 m², vilket ger en avdragsrätt på 10 % på gemensamma inköp och kostnader.

Väsentliga händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 maj 2014. 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 16:e oktober 2014. Av naturliga skäl kom det att handla mycket om fasadprojektet. En fråga som diskuterades mycket var balkonginglasningar och föreningens ansvar för dem då medlemmarna tidigare har röstat mot ett förslag att glasa in samtliga balkonger.

Bostadsrättsföreningens ansvar för inglasningarnas utförande och villkor vid inköp av inglasningar, är i allra högsta grad begränsat. Detta följer av stadgarnas uppdelning av ansvaret mellan den enskilde medlemmen respektive bostadsrättsföreningen.

Studie- och fritidsverksamhet

Styrelsen har inte ordnat några utbildningstillfällen där hela styrelsen har deltagit. Några speciella utbildningar har inte någon av styrelsens ledamöter deltagit i under 2014.

Överlåtelse

Genomsnittlig köpeskilling vid 14 av styrelsen godkända försäljningar år 2014 var 20 200 kr/m². I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 81,5 m². En bostadsrätt överläts som gåva. 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. Tre bostadsrätter var vid utgången av 2014 uthyrda i andra hand.

Avgifter och hyror

Årsavgifterna höjdes med 5 % från och med 1 januari 2014. Den genomsnittliga årsavgiftsnivån för bostäder uppgick under år 2014 till 676 kronor/m².

Ombyggnad och underhåll

Under verksamhetsåret 2014 har följande underhållsåtgärder genomförts i föreningen:

- Byte av hydraulcylinder i hissen på Kvarnplan 11
- Fortsatt arbete för bättre brandsäkerhet och därför har ett antal ståldörrar bytts ut. Samtidigt blir vi av med dörrar som innehåller asbest.
- Flödesprov till garagets sprinkleranläggning med hjälp av ny underhållsentreprenör. Resultatet var godkänt. Kommunens vattenledning kan ge det flöde som behövs. Samtidigt såg EFS att golvbrunnarna i garaget kan svälja stora vattenflöden.
- Ommålning av korridor där bastun finns och förbättring av tillgänglighet.
- Rensning av dagvattenbrunnar och rör i mark och garage.
- Utrensning av kirska som har spritt sig över en begränsad mängd grönyta.
- Fällning av sista aspen samt en första utrensning av dess rotsystem inklusive fortsatt rensning av nya aspskott med tillhörande rötter.
- Borttagning av stor stubbe efter en fälld alm som dog av almsjukan.
- Förnyelse av fasadarmaturer har skett i takt med att fasader har färdigställts.
- Fortsatt förnyelse av ett fåtal maskiner i tvättstugor.
- Förbättrad belysning på ett fåtal ställen i syfte att förbättra tryggheten.
- Beskrining av höga buskar som trygghetsåtgärd och som en del av arbetet med att bekämpa skadedjur och oönskad växlighet i ytor med planterade buskar.
- Förnyelse av armaturer i belysningspollare utomhus och därmed blev Fågelsången av med fler armaturer som krävde kvicksilverhaltiga ljuskällor.
- Försök med ny belysning i källare på Vibblabyvägen 14-20.
- Bygglov beviljat för att bygga om en tidigare frisörlokal till en bostadsrätt på Kvarnplan 1. Arbetet inlett under 2014.
- Inköp/byte av en del stängsel och en grind på betongmuren vid Kvarnplan.
- Reparation och förnyelse av väsentliga delar av lavar i bastun.

Årlig besiktning

Förvaltarens och ordförandes tillsyn har bedömts vara tillräcklig under 2014.

Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)

Fågelsången har haft dispens från att utföra OVK medan fasadprojektet pågår. Fågelsången har verkat för att ventilationen ska uppfylla ställda krav som en del av fasadprojektets avslutning.

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 inletts med hjälp av en ny entreprenör under år 2014. Sprinklerbranschen lider svårt av arbetskraftsbrist, men för närvarande fungerar arbetet tillfredsställande.

En elutredning har ägt rum på gården ovanför garaget samt i ekbacken som en del av beredningen som måste göras före garageprojektet startar. Det är även bra att ha koll på sina elanläggningar som en del av fortsatt arbete med förbättrad trygghet och belysning av det enkla skälet att det inte alltid är förnuftigt att bygga ut existerande gamla elanläggningar med nya installationer.

Vattenskador

Översvämningar i källare ägde rum i augusti 2014 i samband med skyfall, vilket har gett EFS och styrelsen samt entreprenörer och hyresgäster väldigt mycket extra arbete. Fågelsången var inte vållande, utan problemen orsakades av aktörer utanför Fågelsångens kontroll. Försäkringsbolaget och Fågelsången samarbetar kring att utreda och ställa krav på ersättning. Styrelsen bedömer med hjälp av sakkunniga inom försäkringsrätt att vi har tio år på oss att anmäla skador. Försäkringspremien för fastighetsförsäkringen höjdes med 20 % från år 2013 till år 2014.

Förväntad framtida utveckling

Budget för 2015

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 5 % från och med januari 2015. Garage och p-platser höjs med 5 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2015 visar på ett resultatutfall som är cirka 1,5 miljoner kr plus.

Ekonomi på sikt

Styrelsen har fortsatt blicken fokuserad på hur Fågelsångens ekonomi tenderar att se ut på 20 års sikt. 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.

Nu har styrelsen kommit så långt i sin planering att den bedömer att det är rimligt att starta garageprojektet i mars 2016. Byggtiden är inte bedömd i och med att konsultorganisationen inte har landat än, men om allt går väl kommer flera stora betongarbeten att göras under 2016. Med dessa förutsättningar är det rimligt att tro att fem procent höjning av avgifterna per år ska vara väl anpassad till det projektets behov.

Om man tar ren hänsyn till ekonomin och till det faktum att inga avgiftshöjningar bör tillåtas att väsentligt överstiga fem procent per år, ligger stamprojektet inlagt åren 2021-2022. Det förutsätter dock att det inte dyker upp stora tekniska bekymmer med rör och badrum under de kommande åren. Stamprojektet bör man inte starta utan att utreda både teknik och ekonomi, men det är ett arbete som kommande styrelser kommer att få ägna sig åt. Syftet med en utredning bör vara att även bedöma både medlemmarnas och hyresgästers behov.

Driftskostnaderna ökar något varje år som en följd av allmänna kostnadsökningar i omvärlden och det har även beaktats. Styrelsen har även beaktat det faktum att kostnaderna i driften tenderar att öka snabbare än vad den allmänna kostnadsökningen gör i samhället. En väsentlig förklaring till varför det blir så, är att en del underhållsarbeten och förbättringar inte äger rum som planerat underhåll där pengar tas ur fond för yttre underhåll, utan förbättringarna belastar resultatet i och med att styrelsen tar medel ur kassan.

Som en konsekvens av utförda ekonomiska analyser anser styrelsen att det är sannolikt att de årliga avgiftshöjningarna måste ligga på 5 % under ett antal år framöver. En viktig faktor som påverkar prognosen är stambytet som är inlagt under åren 2021-2022. Det som är svårt att bestämma i nuläget, är ett exakt antal år med 5 % avgiftshöjningar. Ett väsentligt skäl är att det är extremt svårt att bedöma hur anbuderna ser ut då en framtida styrelse upphandlar VVS-arbeten med eventuellt tillhörande badrumsrenoveringar. Det kan vara stor spännvidd mellan högsta och lägsta anbud beroende på rådande marknadssituation och beroende på de enskilda entreprenörernas syn på risker i projektet.

Fasadprojektet

Under år 2014 hade det varit önskvärt att entreprenaden hade blivit färdigställd. I och med att styrelsen inte styr produktionen och sammansättningen av entreprenörens organisation i detalj, får styrelsen nöja sig med att konstatera att entreprenören inte har fått entreprenaden godkänd av besiktningsmannen vid utgången av 2014. Vid utgången av år 2014 är det osäkert när fasadprojektet kommer att avslutas i den bemärkelsen att entreprenaden är godkänd av en besiktningsman vid en slutbesiktning. Entreprenörens uppfattning respektive Fågelsångens uppfattning om hur vissa saker ska vara utförda och organiserade samt vad de ska kosta, skiljer sig från varandra på ett antal väsentliga punkter.

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 (vägsalt som har kommit in med bilarna) och dessutom har betongdäcket skadats av frost och vägsalt i kombination med varandra. Felaktig konstruktion och felaktigt utförande av taket ovanför garaget bidrar starkt till bekymren.

I framtiden krävs renovering av garagets konstruktioner. Styrelsens ekonomiska flerårsprognos säger att åtgärden kommer att genomföras år 2016. Styrelsen siktar på att inte starta stora miljonprojekt under 2015, utan då ska medlemmarna kunna röra sig tämligen fritt i området. Ett viktigt skäl till att 2015 inte behöver vara ett år med stora projekt, är att garageutredningen har visat att betongen i gårdens och garagets konstruktion verkar vara av god kvalitet med hänsyn tagen till dess ålder och utsatthet. Det var mycket goda nyheter att få ta del av provningsresultaten. Det ger styrelsen chansen att göra en seriös projektering och en genomtänkt projektplanering.

Årets resultat

Förslag till resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Tidigare års balanserade resultat	14 237 625
Årets resultat	<u>1 421 391</u>
	15 659 016

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera:	15 659 016
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	1 123 589
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 006 000
Extra avsättning för kommande garageprojekt	<u>-2 500 000</u>
Balanserat resultat efter disposition	12 276 605

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll enligt balansräkning 2014-12-31	14 926 642
Årets förändring	<u>3 382 411</u>
Fond för yttre underhåll efter förslag till stämmobeslut 2015	18 309 053

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

Resultaträkning		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Nettoomsättning	Not 1	14 908 994	14 040 788
Fastighetskostnader			
Drift	Not 2	-9 380 730	-7 470 108
Planerat underhåll	Not 3	-1 123 589	-256 111
Fastighetsskatt		-416 308	-415 020
Avskrivningar	Not 4	-696 448	-561 510
Summa fastighetskostnader		<u>-11 617 074</u>	<u>-8 702 749</u>
Rörelseresultat		3 291 919	5 338 039
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	87 511	13 522
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 958 040	-925 406
Summa finansiella poster		<u>-1 870 528</u>	<u>-911 884</u>
Årets resultat		1 421 391	4 426 155

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och ombyggnader	Not 7	19 018 915	17 485 166
Mark		2 793 197	2 793 197
Inventarier	Not 8	171 240	200 761
Pågående byggnation	Not 9	79 071 386	62 907 801
Summa anläggningstillgångar		<u>101 054 737</u>	<u>83 386 925</u>

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		36 316	13 805
Avräkningskonto HSB		1 906 455	2 665 132
Skattefordringar		37 178	228 034
Övriga fordringar	Not 10	774	159
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	<u>246 524</u>	<u>210 776</u>
		2 227 247	3 117 906

Kassa och bank	Not 12	6 367 587	7 009 235
----------------	--------	-----------	-----------

Summa omsättningstillgångar		<u>8 594 834</u>	<u>10 127 140</u>
-----------------------------	--	------------------	-------------------

Summa tillgångar		<u>109 649 571</u>	<u>93 514 066</u>
-------------------------	--	---------------------------	--------------------------

Balansräkning

2014-12-31

2013-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Not 13

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

2 870 300

2 870 300

Fond för yttre underhåll

14 926 642

13 149 761

17 796 942

16 020 061

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

14 237 625

11 588 351

Årets resultat

1 421 391

4 426 155

15 659 016

16 014 506

Summa eget kapital

33 455 958

32 034 567

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 14

70 217 899

57 625 775

70 217 899

57 625 775

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

2 372 204

1 999 204

Leverantörsskulder

836 073

291 246

Fond för inre underhåll

57 866

65 623

Övriga kortfristiga skulder

Not 16

391 467

234 072

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 17

2 318 104

1 263 579

5 975 714

3 853 724

Summa skulder

76 193 613

61 479 499

Summa eget kapital och skulder

109 649 571

93 514 066

Ställda panter för skulder till kreditinstitut

Not 18

78 721 500

56 571 500

Ansvarsförbindelser

Inga

Inga

Kassaflödesanalys	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	1 421 391	4 426 155
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	696 448	561 510
Kassaflöde från löpande verksamhet före förändring av rörelsekapital	2 117 839	4 987 665
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	131 982	876 139
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	1 748 990	-2 521 952
Kassaflöde från löpande verksamhet	3 998 812	3 341 852
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-18 364 260	-44 312 746
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-18 364 260	-44 312 746
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	12 965 124	46 441 485
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	12 965 124	46 441 485
Årets kassaflöde	-1 400 324	5 470 591
Likvida medel vid årets början	9 674 366	4 203 776
Likvida medel vid årets slut	8 274 042	9 674 367
Likvida medel		
Avräkningskonto HSB	1 906 455	2 665 132
Kassa och bank	6 367 587	7 009 235
Summa likvida medel	8 274 042	9 674 366

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övergången har gjorts i enlighet med föreskrifterna i K3s kapitel 35. Föreningen är ett mindre företag och har utnyttjat mindre företags möjlighet att inte räkna om jämförelsetalen för 2013 enligt K3s principer. Presenterade jämförelsetal stämmer i stället med de uppgifter som presenterades i föregående års årsredovisning.

Ovriga 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. Detta medför en förändring gentemot föregående års beräkning av avskrivningskostnader.

Anläggningstillgångar	Avskr. plan	%	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	1,8	2088
Ombyggnader	Linjär	6,7	2028

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. Ränteutgifter 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 1 217 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

	2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Arvoden, löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Styrelsearvode enligt stämmobeslut	128 000	128 000
Mötesarvoden	5 300	35 000
Arvode föreningsvald revisor	13 320	13 350
Övriga arvoden och ersättningar	30 600	100 000
Utbildning	0	19 025
Kostnad för konferenser	3 038	0
Sociala kostnader, kreditsaldo eftersom för högt belopp bokförts 2013.	-23 303	77 870
Summa	156 955	373 245

Noter		2014-01-01 2014-12-31	2013-01-01 2013-12-31
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter bostäder	10 093 104	9 612 409
	Årsavgifter lokaler	693 464	660 440
	Hysesintäkter lokaler	2 872 199	2 857 385
	Hysesintäkter garage och p-platser	771 022	731 172
	Konsumtionsavgifter *	8 847	9 477
	Övriga intäkter	495 373	183 138
	Brutto	14 934 009	14 054 021
	Hysesbortfall lokaler	-16 089	-12 524
	Hysesbortfall garage och p-platser	-8 926	-709
		14 908 994	14 040 788
* Fr o m 2014 har principen för resultatavräkning av konsumtionsavgifter ändrats. Nu sker bruttoredovisning d v s att vidarefaktureringen nu redovisas som intäkt, tidigare som kostnadsreducering. Jmf med 2013 har ändrats.			
Not 2	Drift		
	Fastighetsskötsel	1 078 204	704 835
	Löpande underhåll	2 546 040	938 563
	El	804 767	852 730
	Uppvärmning	2 380 358	2 440 491
	Vatten	641 356	459 374
	Sophämtning	301 828	306 110
	Fastighetsförsäkring	175 160	159 236
	Städning	409 287	397 299
	Förvaltningskostnader	318 811	400 350
	Extern revision	12 515	12 853
	Personalkostnader	156 955	373 245
	Övrig drift	555 449	425 022
		9 380 730	7 470 108
Not 3	Planerat underhåll		
	Garage	228 323	0
	Hissar	866 451	0
	Tvättutrustning	0	228 771
	Underhåll, övrigt	28 815	27 340
		1 123 589	256 111
Not 4	Avskrivningar		
	Byggnader	520 215	385 430
	Om- och tillbyggnad	146 712	146 559
	Maskiner och inventarier	29 521	29 521
		696 448	561 510
Not 5	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB	2 553	1 939
	Ränteintäkter bankkonto	83 949	11 013
	Övriga ränteintäkter	1 010	570
		87 511	13 522
Not 6	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	1 957 738	925 237
	Räntekostnader skattekonto	0	169
	Övriga räntekostnader	302	0
		1 958 040	925 406

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 7 Byggnader och ombyggnader		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	25 151 403	25 151 403
Omklassificering från ombyggnad	3 663 976	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 815 379	25 151 403
Ingående ackumulerade avskrivningar	-10 890 536	-10 505 106
Omklassificering från ombyggnad	-439 677	0
Årets avskrivningar	-520 215	-385 430
Utgående avskrivningar	-11 410 751	-10 890 536
Bokfört värde byggnader	17 404 628	14 260 867
Ombyggnader		
Ingående anskaffningsvärde	3 663 976	3 663 976
Omklassificering till byggnad	-3 663 976	0
Årets investeringar	2 200 675	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	2 200 676	3 663 976
Ingående ackumulerade avskrivningar	-439 677	-293 118
Omklassificering till byggnad	439 677	0
Årets avskrivningar	-146 712	-146 559
Utgående avskrivningar	-586 389	-439 677
Bokfört värde ombyggnader	1 614 287	3 224 299
Summa bokfört värde byggnader och ombyggnader	19 018 915	17 485 166
Taxeringsvärde		
Byggnad - bostäder	100 000 000	100 000 000
Byggnad - lokaler	15 944 000	15 944 000
	115 944 000	115 944 000
Mark - bostäder	40 749 000	40 749 000
Mark - lokaler	3 294 000	3 294 000
	44 043 000	44 043 000
Taxvärde totalt	159 987 000	159 987 000
Not 8 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	465 178	465 178
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	465 178	465 178
Ingående avskrivningar	-264 418	-234 897
Årets avskrivningar	-29 521	-29 521
Utgående avskrivningar	-293 939	-264 418
Bokfört värde	171 240	200 761
Not 9 Pågående byggnation		
Ingående anskaffningsvärde pågående byggnation	62 907 801	18 595 056
Årets anskaffningar	18 364 260	44 312 746
Överfört till ombyggnad	-2 200 675	0
Bokfört värde pågående byggnation	79 071 386	62 907 801

Noter		2014-12-31	2013-12-31		
Not 10 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto		774	159		
		774	159		
Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Försäkring		210 192	175 160		
Kabel-Tv		36 332	35 616		
		246 524	210 776		
Not 12 Kassa och bank					
SBAB		6 363 328	7 004 988		
Riksgäldsspar		4 259	4 247		
		6 367 587	7 009 235		
Not 13 Förändring av eget kapital					
	Insatser	Underh. fond	Balanserat res.	Årets resultat	
Belopp vid årets ingång	2 870 300	13 149 761	11 588 351	4 426 155	
Vinstdisp enl. stämmobeslut		1 776 881	2 649 274	-4 426 155	
Årets resultat				1 421 391	
Belopp vid årets slut	2 870 300	14 926 642	14 237 625	1 421 391	
Not 14 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	29770	1,55%	2015-09-01	6 965 000	105 000
Stadshypotek	943561	3,35%	2018-01-30	11 240 951	500 028
Stadshypotek	943563	3,35%	2018-01-30	2 884 000	0
Stadshypotek	975965	3,23%	2018-12-01	1 445 172	49 828
Stadshypotek	975966	3,23%	2018-12-01	20 304 904	700 096
Stadshypotek	975967	2,69%	2016-12-01	21 750 076	749 252
Stadshypotek	986985	1,98%	2015-01-30	8 000 000	268 000
				72 590 103	2 372 204
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 2014-12-31					70 217 899
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					60 729 083

Noter	2014-12-31	2013-12-31
Not 15 Kortfristiga skulder till kreditinstitut		
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	2 372 204	1 999 204
Not 16 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	106 516	0
Övriga kortfristiga skulder	284 951	234 072
	391 467	234 072
Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 414 888	627 374
Upplupna räntekostnader	52 632	107 428
Upplupen el	61 179	0
Upplupen värme	281 727	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	507 679	528 777
	2 318 104	1 263 579
Not 18 Ställda pantar för skulder till kreditinstitut		
Fastighetsinteckningar	78 721 500	65 346 500
Varav i eget förvar	0	-8 775 000
	78 721 500	56 571 500

Järfälla 2015-03-16

Tom Ekman

Kari Ahokas

Caroline Heidmark

Sven Olof Lundberg

Lennart Johansson

Arash Redstorm

Vår revisionsberättelse har 2015-04-15 avgivits beträffande denna årsredovisning

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

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången för år 2014.

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 2014 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 2014.

Styrelsens ansvar

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

Revisorns ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner 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 2015-04-15

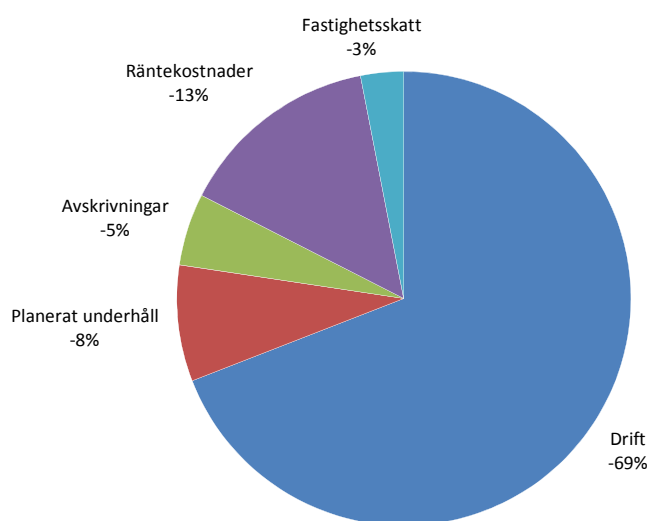
Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald
revisor

Erik Davidsson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
förordnad revisor

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

