

2019

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fågelsten i Lindome



Varsågod! Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

SBC Boendeindikator

SBC har under senare år sett en stor efterfrågan bland bostadsrättsföreningar, mäklare, köpare och säljare samt andra intressenter att enkelt kunna analysera hur välskött en bostadsrättsförening är.

SBC har därför lanserat SBC Boendeindikator, en modell som ger såväl styrelse som andra intressegrupper en indikation på hur välskött en förening är.

SBC Boendeindikator är en bedömning av en bostadsrättsförening utifrån tre huvudsakliga parametrar fastighet, förvaltning och boendemiljö. SBC analyserar föreningen noggrant på en mängd olika områden med utgångspunkt i de tre huvudparametrarna. Analysen ger styrelsen en plattform att arbeta vidare utifrån och inom vilka områden det finns förbättringspotential.

Om den analyserade bostadsrättsföreningen lever upp till de krav vi på SBC ställer på en välskött bostadsrättsförening får föreningen stämpeln "SBC Godkänd". Stämpeln är en indikator på att föreningen arbetar aktivt för ett ökat värde på föreningens fastighet, en mer effektiv förvaltning och en ökad boendenytta.

Skulle din förening bli SBC Godkänd? Alla föreningar är välkomna att genomgå analysen SBC Boendeindikator. För mer information, kontakta SBC.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelsten i Lindome

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2019.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2017 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Som komplement till den årliga budgeten har styrelsen även gjort en flerårsbudget för att kunna planera årsavgifterna över flera år.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2017-07-03 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Mölndals kommun.

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

Styrelsen

Karl-Axel Johansson	Ordförande	
Göran Båvenby	Ledamot	
Staffan Holmgren	Ledamot	
Ann-Katrin Jakobsson	Ledamot	fr o m 2019-05-14
Anne-Christine Kling	Ledamot	t o m 2019-05-13
Tore Nilsson	Ledamot	fr o m 2019-05-14
Lina Paschetto	Ledamot	t o m 2019-05-13
Maud Andersson	Suppleant	fr o m 2019-05-14
Tore Nilsson	Suppleant	t o m 2019-05-14

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Staffan Holmgren, Karl-Axel Johansson och Tore Nilsson.

Styrelsen har under året avhållit 10 protokollförda sammanträden.

Revisor

Per Gillmert

Ordinarie Extern

Förenade Revisorer

Valberedning

Anne-Christine Kling

Sammanställande

Lina Paschetto

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-14.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelsten 1:26	2008	Mölnbals kommun

Fullvärdesförsäkring finns via Moderna Försäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus.

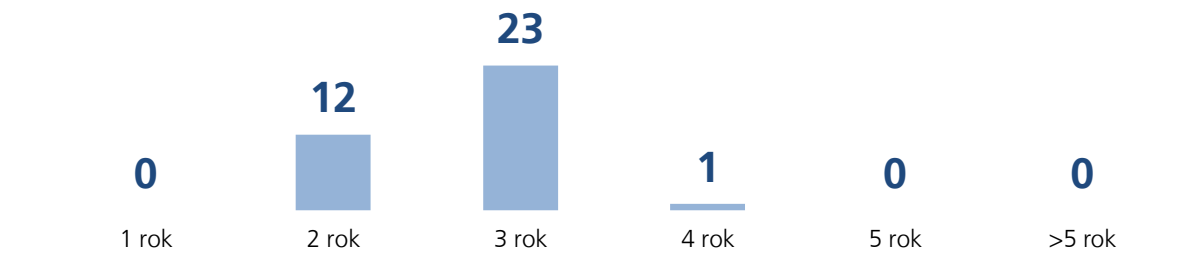
Värdeåret är 2011.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 700 m², varav 2 700 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 36 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

**Gemensamhetsutrymmen**

Tre förrådsbyggnader
Tre carportlängor med 18 bil platser
En byggnad med cykel- och maskinförråd

Kommentar

Värdeår 2011
Värdeår 2011
Värdeår 2014

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2017 och sträcker sig fram till 2035. Underhållsplanen uppdaterades 2019-01-09.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Planerat underhåll	År	Kommentar
Måla fasader förråd och carport	2020	
Bearbeta/måla fasader vän 2-4	2022	Fiber och trädelar
Rensa imkanaler	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
MBA Fastighetsservice AB	Allmänt och teknisk jourtjänst
StädBolaget i Göteborg AB	Städning av trapphus och hissar
Kone AB	Hisservice och jourtjänst
Mölndal energi	Fjärrvärme
Fortum	Elavtal
Farmartjänst	Mark, gräs och vinterväghållning
Telia fr o m 2020-02-28	Kabel TV digital kvalitet
Svenska Stadsnät	Fiber
Telenor t o m 2020-02-28	Kabel TV analog kvalitet

Övrig information

Föreningen har en hemsida med adress www.brffagelsten.se där löpande information lämnas medlemmarna. Medlemsinformation har distribuerats till medlemmarna 8 gånger under året. I anslutning till årsstämman anordnade styrelsen en allmän informations- och frågestund. För trivsel och samvaro har en vår- och en höstträff anordnats utomhus varvid vissa mindre skötselåtgärder utförts. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna varigenom styrelsen erhåller fri juridisk rådgivning och utbildning. Föreningens fastigheter har adresserna Flyttfågelvägen 15, 17 och 19, 437 38 Lindome.

Föreningens ekonomi

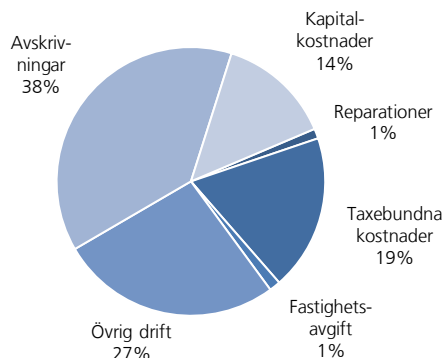
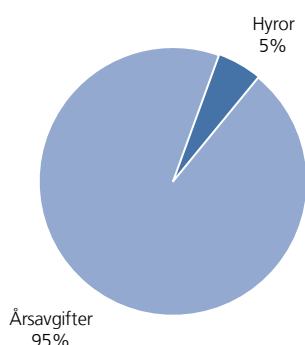
Tack vare fördelaktiga avtal, god kontroll på löpande kostnader och stabila räntekostnader för lånen har avgifterna varit låga och oförändrade (563 kr/kvm) under 2019 och förblir oförändrade 2020. Kostnader för drift och finanser under 2019 har givit ett överskott pga. att budgeterad kostnad för automatiska dörröppnare överförts till en investering med 20 års avskrivning.

Lånen har amorterats 237 500 kr och avsättning till underhållsfond med 133 200 kr följer planen. Föreningen har goda likvida medel för löpande kostnader, i underhållsfond och dessutom en buffert på cirka 600 000 kr för investeringar eller extra amortering av lånen. Budgeten för 2020 är balanserad för inkomster och utgifter för drift, låneräntor, amorteringar samt planerad avsättning till underhållsfond. För att långsiktigt planera föreningens ekonomi upprättades 2019 en långtidsbudget som sträcker sig fram till 2023.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2019	2018
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 748 036	1 765 746
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 608 789	1 604 663
Finansiella intäkter	3 933	4 047
Ökning av kortfristiga skulder	4 728	4 654
	1 617 450	1 613 364
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	870 661	1 104 572
Finansiella kostnader	248 563	292 480
Ökning av materiella anläggningstillgångar	99 150	0
Ökning av kortfristiga fordringar	9 478	17 773
Minskning av långfristiga skulder	237 500	216 250
	1 465 352	1 631 075
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 900 135	1 748 036
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	152 098	-17 710

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Uppdraget från stämman om utredning av energieffektivisering, anläggande av solceller och utplacering av laddstolpar på parkeringsplatser har fortsatt. Efter hand har både ekonomiska och praktiska frågeställningar framkommit som medfört att utredningen inte kunnat utmynna i ett förslag under hösten. Någon extra stämma utlystes därför inte. En enkät till medlemmarna visade på ett ringa intresse för laddstolpar i nuläget.

Radonmätning har genomförts på anmodan av Mölndals stad. Resultat visade på mätvärden långt under angivna gränsvärden.

Dörrautomatik har installerats vid alla entréer samtidigt som låsanordningen kompletterats med brickfunktion.

Komplettering av planteringsbeståndet har skett i samband med vår- och höstträffar.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 36 st

Överlåtelse under året: 4 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 55 st

Tillkommande medlemmar: 6 st

Avgående medlemmar: 5 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 56 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2019	2018	2017	2016
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	563	563	603	657
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 221	7 309	7 389	7 466
Elkostnad/m ² totalyta	13	18	16	19
Värmekostnad/m ² totalyta	62	62	53	66
Vattenkostnad/m ² totalyta	28	32	37	33
Kapitalkostnader/m ² totalyta	92	108	117	129
Soliditet (%)	77	77	77	77
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-201	-479	-224	-70
Nettoomsättning (tkr)	1 606	1 606	1 713	1 861

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 700 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	58 342 656	0	0	58 342 656
Upplåtelseavgifter	7 888 344	0	0	7 888 344
Fond för yttre underhåll	777 486	133 200	-93 375	737 661
S:a bundet eget kapital	67 008 486	133 200	-93 375	66 968 661
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-1 257 862	-133 200	-385 850	-738 812
Årets resultat	-200 690	-200 690	479 225	-479 225
S:a ansamlad förlust	-1 458 551	-333 890	93 375	-1 218 037
S:a eget kapital	65 549 935	-200 690	0	65 750 624

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-200 690
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 124 662
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-133 200
summa balanserat resultat	-1 458 552

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-1 458 552
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2019	2018
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 606 320	1 605 921
Övriga rörelseintäkter	Not 3	2 469	-1 258
Summa rörelseintäkter		1 608 789	1 604 663
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-689 542	-948 606
Övriga externa kostnader	Not 5	-115 577	-94 651
Personalkostnader	Not 6	-65 542	-61 315
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-694 188	-690 883
Summa rörelsekostnader		-1 564 849	-1 795 455
RÖRELSERESULTAT		43 940	-190 792
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		3 933	4 047
Räntekostnader och liknande resultatposter		-248 563	-292 480
Summa finansiella poster		-244 630	-288 433
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-200 690	-479 225
ÅRETS RESULTAT		-200 690	-479 225

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2019-12-31	2018-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	83 420 994	84 016 032
Summa materiella anläggningstillgångar	83 420 994	84 016 032
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	83 420 994	84 016 032
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	516 030	658 925
Summa kortfristiga fordringar	516 030	658 925
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	1 417 239	1 112 767
Summa kassa och bank	1 417 239	1 112 767
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 933 269	1 771 692
SUMMA TILLGÅNGAR	85 354 263	85 787 724

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 231 000	66 231 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	777 486	737 661
Summa bundet eget kapital		67 008 486	66 968 661
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 257 862	-738 812
Årets resultat		-200 690	-479 225
Summa fritt eget kapital		-1 458 551	-1 218 037
SUMMA EGET KAPITAL		65 549 935	65 750 624
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	6 255 500	19 535 375
Summa långfristiga skulder		6 255 500	19 535 375
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	13 242 375	200 000
Leverantörsskulder		63 436	68 397
Skatteskulder		48 816	47 700
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	194 201	185 628
Summa kortfristiga skulder		13 548 828	501 725
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		85 354 263	85 787 724

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2019	2018
Byggnader	100 år	100 år
Yttre anläggningar	50 år	50 år
Elanläggning	20 år	

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2019	2018
Årsavgifter	1 519 952	1 519 952
Hyrer parkering	86 400	86 000
Öresutjämning	-32	-31
	1 606 320	1 605 921

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2019	2018
Fakturerade kostnader	2 097	-4 688
Övriga intäkter	372	3 430
	2 469	-1 258

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2019	2018
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	18 432	31 318
	Fastighetsskötsel beställning	5 238	0
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 025	70 499
	Fastighetsskötsel gård beställning	6 018	0
	Snöröjning/sandning	48 683	71 793
	Städning entreprenad	36 949	35 979
	Mattvätt/Hymattor	3 472	3 445
	Hissbesiktning	4 391	4 226
	Myndighetstillsyn	10 640	0
	Gemensamma utrymmen	0	1 608
	Sophantering	0	2 329
	Gård	2 359	7 015
	Serviceavtal	47 669	46 902
	Förbrukningsmateriel	3 114	1 556
	Teleport/hissanläggning	8 415	8 253
	Fordon	4 897	0
		244 302	284 923
	Reparationer		
	Gemensamma utrymmen	2 737	0
	Entré/trapphus	3 231	0
	Lås	3 199	15 025
	VVS	5 707	6 236
	Ventilation	3 675	10 175
	Elinstallationer	0	84 288
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	2 097	2 638
	Hiss	0	7 206
	Mark/gård/utemiljö	1 613	0
		22 259	125 568
	Periodiskt underhåll		
	Fasad	0	93 375
		0	93 375
	Taxebundna kostnader		
	El	36 388	49 715
	Värme	167 293	168 362
	Vatten	74 301	86 231
	Sophämtning/renhållning	62 246	57 434
		340 228	361 742
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	20 105	17 638
	Kabel-TV	37 880	41 312
		57 985	58 950
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	24 768	24 048
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	689 542	948 606

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2019	2018
	Kreditupplysning	2 452	1 225
	Medlemsinformation	546	943
	Tele- och datakommunikation	4 402	5 136
	Inkassering avgift/hyra	0	425
	Revisionsarvode extern revisor	20 625	20 625
	Föreningskostnader	6 001	1 662
	Styrelseomkostnader	1 883	2 007
	Fritids- och trivselkostnader	1 375	4 081
	Förvaltningsarvode	52 032	50 436
	Administration	4 305	3 081
	Korttidsinventarier	2 132	0
	Konsultarvode	13 688	0
	Tidningar facklitteratur	1 007	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 130	5 030
		115 577	94 651
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2019	2018
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	54 000	50 000
	Kostnadsersättningar	351	235
	Sociala kostnader	11 191	11 080
		65 542	61 315
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2019	2018
	Byggnad	681 410	681 410
	Förbättringar	12 778	9 473
		694 188	690 883

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2019-12-31	2018-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	87 914 177	87 914 177
	Nyanskaffningar	99 150	0
	Utgående anskaffningsvärde	88 013 327	87 914 177
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-3 898 145	-3 207 262
	Årets avskrivningar enligt plan	-694 188	-690 883
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 592 333	-3 898 145
	Planenligt restvärde vid årets slut	83 420 994	84 016 032
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	20 900 000	20 900 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	35 000 000	33 000 000
	Taxeringsvärde mark	9 400 000	6 400 000
		44 400 000	39 400 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	44 400 000	39 400 000
		44 400 000	39 400 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2019-12-31	2018-12-31
	Skattekonto	29 690	23 656
	Klientmedel hos SBC	482 896	635 269
	Fordringar kreditfakturor	3 444	0
		516 030	658 925

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2019-12-31	2018-12-31
	Vid årets början	737 661	649 086
	Reservering enligt stadgar	133 200	118 200
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-93 375	-29 625
	Vid årets slut	777 486	737 661

Not 11 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2019-12-31	Belopp 2019-12-31	Belopp 2018-12-31	Villkors- ändringsdag
Nordea	0,850 %	3 706 875	3 756 875	2020-06-17
Nordea	1,750 %	6 550 000	6 650 000	2020-05-20
Nordea	0,970 %	2 935 500	2 998 000	2020-05-25
Nordea	0,820 %	6 305 500	6 330 500	2021-06-16
Summa skulder till kreditinstitut		19 497 875	19 735 375	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-13 242 375	-200 000	
		6 255 500	19 535 375	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 18 247 875 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank

Not 12 STÄLLDA SÄKERHETER

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	21 269 000	21 269 000

Not 13 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2019-12-31	2018-12-31
Arvoden	31 500	31 500
Sociala avgifter	9 897	9 897
Ränta	15 493	32 681
Avgifter och hyror	137 311	111 550
	194 201	185 628

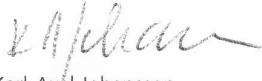
Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Kollektivtavtal med Telenor om TV-anslutning har sagts upp och nytt kollektivtavtal om leverans av digital-TV har tecknats med Telia. Genomförandet sker under första kvartalet 2020.

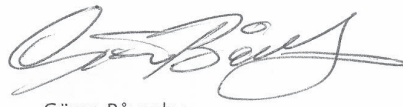
En plan för genomförande av mindre snickeri- och målningsarbeten på förrådsbyggnader har tagits fram för genomförande under första halvåret 2020.

Styrelsens underskrifter

LINDOME den 8 / 4 2020



Karl-Axel Johansson
Ordförande



Göran Båvenby
Ledamot



Staffan Holmgren
Ledamot



Ann-Katrin Jakobson
Ledamot



Tore Nilsson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 19/4 - 2020



Per Gillmert
Extern revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i BRF Fågelsten i Lindome
Org.nr. 769618-3016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågelsten i Lindome för år 2019. Enligt min 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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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 den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina 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 fel, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina 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 fel 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. Risker 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.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fågelsten i Lindome för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 19 april 2020



Per Gillmert
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t.ex. fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

SPARA din årsredovisning, det är en värdehandling!

LOKALKONTOR

STOCKHOLM 08-775 72 00
UPPSALA 018-65 64 70
GÖTEBORG 031-745 46 00
MALMÖ 040-622 67 70
SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJÄNST

KUNDTJANST@SBC.SE
MÅNDAG–FREDAG
KL 07.00–21.00
0771-722 722

HUVUDKONTOR

STOCKHOLM 08-501150 00

WWW.SBC.SE