

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Helsingborg, 716407-1743 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-09-01 - 2021-08-31.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen äger fastigheten Kullen Östra 48 (31, 40, 41, 48) i vilken man upplåter bostadsrättslägenheter och lokaler. Föreningen har sitt säte i Helsingborg. Adress är Fågelsångsgatan 2B, Långvinkelsgatan 19-21, S:t Clemens Gata 4 A-C samt 6 A-B.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) som registrerades 1983.

Första inflyttning skedde under år 1986. Föreningen har 45 bostadsrättslägenheter med en totalyta på 3 781 m² samt 3 hyresrättslokaler som hyrs ut på totalt 199,5 m². Föreningen har också 21 garageplatser som hyrs ut till medlemmar.

Bostadslägenheterna är fördelade enligt följande:

- 1 rum & kök, 1 st
- 2 rum & kök, 7 st
- 3 rum & kök, 28 st
- 4 rum & kök, 9 st

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade i Länsförsäkringar. Föreningen har tecknat bostadsrättstillägg.

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Fågelsången har tecknat avtal med HSB Skåne avseende underhålls- och investeringsplan och ny underhållsplan har upprättats. Besiktning av fastigheten har gjorts under februari 2021 av HSB Skåne samt löpande av representanter från Fågelsångens styrelse

Utfört underhåll under året:

Blästring och målning av grindar mot Fågelsångsgatan 2 och N Långvinkelsgatan 21 o 19

De närmsta 10 åren planeras utbyte av låssystem.

Ekonomi

Årets resultat uppgår till -22 377 kr, jämfört med 17 397 kr.

Extraamortering har gjorts under året med 1 000 000 kr.

Styrelsen har beslutat att inte höja årsavgifterna för räkenskapsåret 2022.

Föreningsfrågor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-02-10.

Styrelse

Vid räkenskapsårets slut hade styrelsen följande sammansättning:

Ledamöter:

Stefan Thelandersson, ordförande

Jessica Alfredsson

Pia Schlott

Bengt Öster

Jan Erik Nissert

Bengt Andersson, avgått under året pga flytt.

Revisorerna har varit Dwight Grasshoff, vald vid föreningsstämman, samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Förvaltare har varit Markus Wigström från HSB Nordvästra Skåne.

Information och aktiviteter:

Information ges löpande till medlemmarna på Brf Fågelsångens hemsida, facebookgrupp samt anslagstavla vid ingången till Fågelsångsgatan 2 B

Vilka mål har föreningen:

-Att eftersträva en sund ekonomi med miljömässigt tänkande där det ingår att minska energikostnaderna.

-Att arbeta med frågor kring trivsel, trädgård och första intrycket.

Hur ska målen omsättas i handling?

-Att kontinuerligt se över och pressa kostnaderna.

-Installerat solceller, bytt ventilationsfläktar, bytt ytterdörrar till säkerhetsdörrar med lägre K-värde (bättre isolerade).

-Underhålla och förnya föreningens byggnader och gemensamma utemiljö.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

Medlemsinformation

Under året har 7 bostadsrätter överlåtit (enligt inflyttningsdatum). Motsvarande siffra föregående år var 5 st. Vid räkenskapsårets slut var medlemsantalet 57 stycken, varav 46 stycken röstberättigade. På stämman har man en röst per lägenhet.

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (tkr)	3 421	3 407	3 430	3 341
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-22	17	108	-323
Resultat efter disposition av underhåll (tkr)	21	14	123	18
Soliditet (%)	32%	31 %	31 %	30 %
Årsavgift (kr/kvm)	728	728	728	706
Drift (kr/kvm)	417	427	395	403
Energikostnad el, värme och vatten (kr/kvm)	153	146	141	
Lån (kr/kvm)	5 351	5 602	5 841	5 841
Räntekänslighet* %	7,7%	8,1%	8,5 %	
Överlåtelsevärde (kr/kvm)	35 042	31 468	28 369	28 641

Föreningens soliditet visar hur stor del av tillgångarna som finansieras med egna medel.

*Räntekänsligheten visar hur många procent årsavgiften måste höjas om räntan på de räntebärande skulderna höjs med 1%.

Betyg räntekänslighet enligt HSB Riksförbund (där högsta betyg är 5):

- 5 < 4 %
- 4 4 - 7%
- 3 7 - 10 %
- 2 10 - 20 %
- 1 > 20 %

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Fond yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	3 146 717	545 083	2 081 743	4 743 397	17 397
Disposition enligt stämmobeslut				17 397	-17 397
Till fond för yttre underhåll			250 000	-250 000	
Från fond för yttre underhåll			-292 586	292 585	
Årets resultat					-22 377
Vid årets slut	3 146 717	545 083	2 039 157	4 803 379	-22 377

Styrelsens förslag till resultatdisposition

Stämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	4 803 379,00
Årets resultat	-22 377,16
Balanseras i ny räkning	4 781 001,84

Se efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Rörelsens intäkter	1		
Nettoomsättning		3 420 672	3 406 811
Övriga rörelseintäkter		66 466	60 521
Summa rörelsens intäkter		3 487 138	3 467 332
Rörelsens kostnader			
Drift	2	-1 661 833	-1 699 688
Planerat underhåll		-292 586	-246 999
Övriga externa kostnader	3	-247 108	-172 532
Personalkostnader och arvoden	4	-174 991	-174 141
Avskrivningar		-845 480	-854 118
Summa rörelsens kostnader		-3 221 998	-3 147 478
Rörelseresultat		265 140	319 854
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 447	833
Räntekostnader och liknande resultatposter		-288 964	-303 290
Summa finansiella poster		-287 517	-302 457
Resultat efter finansiella poster		-22 377	17 397
Årets resultat		-22 377	17 397



Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	30 254 247	31 085 843
Inventarier, verktyg och installationer	6	2 457	16 341
Summa materiella anläggningstillgångar		30 256 704	31 102 184
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	7	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		30 257 204	31 102 684
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		47 713	40 708
Avräkning HSB Nordvästra Skåne		2 154 048	2 238 347
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		17 579	36 745
Summa kortfristiga fordringar		2 219 340	2 315 800
Kassa och bank		15 448	36 247
Summa omsättningstillgångar		2 234 788	2 352 047
SUMMA TILLGÅNGAR		32 491 992	33 454 731

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2021-08-31	2020-08-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Insatser		3 146 717	3 146 717
Upplåtelseavgifter		545 083	545 083
Fond för yttre underhåll		2 039 157	2 081 743
Summa bundet eget kapital		5 730 957	5 773 543
Fritt eget kapital			
Balanserad vinst		4 803 379	4 743 397
Årets resultat		-22 377	17 397
Summa fritt eget kapital		4 781 002	4 760 794
Summa eget kapital		10 511 959	10 534 337
Skulder			
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	21 300 000	16 300 000
Summa långfristiga skulder		21 300 000	16 300 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	8	-	6 000 000
Leverantörsskulder		130 662	69 701
Aktuella skatteskulder		3 713	2 363
Övriga skulder		31 449	30 056
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		514 209	518 274
Summa kortfristiga skulder		680 033	6 620 394
Summa skulder		21 980 033	22 920 394
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		32 491 992	33 454 731

Noter

Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd. För byggnader sker en viktad avskrivning, vilken baseras på komponenternas respektive värde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

	%
- Byggnader	2,2 %
- Maskiner och inventarier	20 %

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan. Reservering samt uttag från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 21,4 % för intäkter som inte kan hänföras till fastigheten, exempelvis avkastning på en del placeringar.

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Not 1 Rörelsens intäkter

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 751 000	2 751 000
Hyror	669 672	655 811
	<u>3 420 672</u>	<u>3 406 811</u>
Övriga rörelseintäkter		
Övriga avgifter	2 200	388
Övriga intäkter	64 266	60 133
	<u>66 466</u>	<u>60 521</u>
Summa	3 487 138	3 467 332

Övriga intäkter avser främst vidarefakturerade kostnader.

Not 2 Drift

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Energi	503 084	485 549
Vatten	107 766	97 509
Renhållning	80 414	68 689
Löpande underhåll	306 951	338 346
Fastighetsservice/fastighetsförvaltning	360 820	410 144
Fastighetsförsäkring	52 673	51 701
Kommunikation	143 430	142 405
Fastighetsavgift/-skatt	106 695	105 345
Summa	1 661 833	1 699 688

I föregående års post för fastighetsservice ingick mer kostnader för köpta tjänster.

Not 3 Övriga externa kostnader

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Kreditupplysning	900	1 200
Förvaltningskostnader	187 588	141 281
Juristkostnader	7 875	-
Arvode extern revisor	19 500	-
Medlemsverksamhet	31 243	30 052
Summa	247 106	172 533

I arvode för extern revisor ingår kostnader för både år 2020 och 2021. I posten förvaltningskostnader ingår detta året mer inköp så som exempelvis hjärtstartare och skrivare.



Not 4 Personalkostnader och arvoden

	2020-09-01- 2021-08-31	2019-09-01- 2020-08-31
Styrelse	129 700	130 000
Föreningsvald revisor	5 000	5 000
Valberedning/uthyrning	9 000	6 000
Sociala kostnader	31 291	33 141
Summa	174 991	174 141

Enligt stämmobeslut är arvodet till styrelsen 3 prisbasbelopp (arvodet innefattar även arvode till föreningsvald revisor 5 000 kr, arvode till valberedningen 1 500 kr per person och arvode för uthyrning av Smedjan 3 000 kr). Prisbasbeloppet uppgår för 2021 till 47 600 kr.

Föreningen har ingen anställd personal.

Not 5 Byggnader och mark

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 074 263	37 074 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	37 074 263	37 074 263
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 488 420	-7 656 824
Årets avskrivningar	-831 596	-831 596
Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 320 016	-8 488 420
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde mark	2 500 000	2 500 000
Utgående redovisat värde	30 254 247	31 085 843
varav byggnader	27 754 247	28 585 843
varav mark	2 500 000	2 500 000

Taxeringsvärden på fastigheter

Hustyp	Byggnad	Mark	Totalt
Hyreshus bostäder	40 000 000	29 000 000	69 000 000
Hyreshus lokaler	3 230 000	874 000	4 104 000
Summa	43 230 000	29 874 000	73 104 000

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2021-08-31	2020-08-31
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	130 849	130 849
Ingående ackumulerade avskrivningar	-114 508	-91 986
Årets avskrivningar	-13 884	-22 522
Utgående ackumulerade avskrivningar	-128 392	-114 508
Utgående redovisat värde	2 457	16 341

Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2021-08-31	2020-08-31
Andel i HSB Nordvästra Skåne	500	500
Summa	500	500

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Ränta	Bindning ränta	Bindning lån	2021-08-31	2020-08-31
Stadshypotek	1,53 %	2022-09-30	2022-09-30	5 100 000	5 100 000
Stadshypotek	0,92%	2027-09-30	2027-09-30	5 200 000	5 200 000
Stadshypotek	1,25%	2029-03-30	2029-03-30	5 000 000	6 000 000
Stadshypotek	1,54 %	2023-12-30	2023-12-30	5 000 000	5 000 000
Stadshypotek	1,00 %	2025-04-30	2025-04-30	1 000 000	1 000 000
Summa				21 300 000	22 300 000

varav kortfristig del 6 000 000

varav långfristig del 21 300 000 16 300 000

Ingen planmässig amortering förekommer på lånen utan extraamortering görs vid behov.

Enligt BFNAR 2012:1 Allmänna råd 4.7 ska den del av lånen som förfaller inom ett år redovisas som kort skuld.

Ställda säkerheter till kreditinstitut

	2021-08-31	2020-08-31
Uttagna fastighetsinteckningar	31 864 000	31 864 000
Varav obelånade	-898 000	-898 000
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	30 966 000	30 966 000

Digitala underskrifter

Denna årsredovisning är digitalt signerad av styrelsen.

Helsingborg, 2021-11-05.

Stefan Thelandersson

Pia Schlott

Bengt Öster

Jan Erik Nissert

Jessica Alfredsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av våra underskrifter.

Dwight Grasshoff
Av föreningen vald revisor

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557457047224

Dokument

189 Fågelsången sign digital ÅR 2021.pdf
Huvuddokument
11 sidor
Startades 2021-11-05 15:26:49 CET (+0100) av HSB
Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
Färdigställt 2021-11-09 12:48:05 CET (+0100)

Initierare

HSB Nordvästra Skåne E-signering (HNSE)
HSB Nordvästra Skåne
e-signering@hsbnvs.se

Signerande parter

Stefan Thelandersson (ST)
stefan.t@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"STEPHAN THELANDERSSON"
Signerade 2021-11-07 17:55:19 CET (+0100)

Pia Schlott (PS)
pia.helsingborg@live.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Pia
Maria Schlott"
Signerade 2021-11-05 17:00:53 CET (+0100)

Bengt Öster (BÖ)
bengt.oster1@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"BENGT ÖSTER"
Signerade 2021-11-08 16:14:42 CET (+0100)

Jan Erik Nissert (JEN)
janerik.nissert@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JAN-
ERIK NISSERT"
Signerade 2021-11-08 10:35:19 CET (+0100)

Jessica Alfredsson (JA)
jessica.alfredson@gmail.com

Alexandra Ong (AO)
alexandra.ong@borevision.se



Verifikat

Transaktion 09222115557457047224



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Anna Jessica Alfredsson"
Signerade 2021-11-07 18:08:51 CET (+0100)



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "KA
MAN ALEXANDRA ONG"
Signerade 2021-11-09 12:48:05 CET (+0100)

Dwight Grasshoff (DG)
dwight@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"DWIGHT CHARLES GRASSHOFF"
Signerade 2021-11-06 07:55:56 CET (+0100)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>

