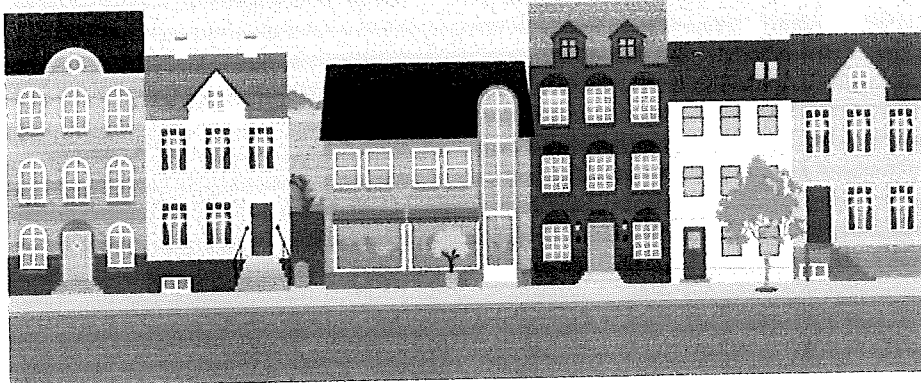


Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1

769601-9962

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31



Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-11
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1, 769601-9962, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningens fastighet benämns som Nybodahemmet 19 vilka förvärvades 1998. Föreningen omfattar 3 flerbostadshus med 3 respektive 4 våningsplan. Marken innehas med tomträtt.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1998. Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3031 kvm, varav 2426 kvm utgör lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

Försäkringar

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i If Skadeförsäkring AB. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring till samtliga lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och fördelningen är:

1 rok, 0 st
2 rok, 4 st
3 rok, 9 st
4 rok, 14 st

Lokaler: 0 st

Fastighetsförvaltning

Under 2020 hade föreningen avtal med Habitek om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med DKF AB (som under året bytte namn till DKR AB) om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Det planerade underhålls behovet av föreningens hus beräknas till 1.000.000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-06-04 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Christer Andersson, Ledamot
Mikael Simlin Nyman, Ledamot
Robert Artursson, Ledamot
Ervin Dubariæ, Ledamot
Nils Schmid, Ledamot
Magnus Karperyd, Suppleant
Camilla Almgren, Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 7 protokollförda sammanträden.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos If Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Lena Hedin, intern revisor

Valberedning

Bo Lindqvist och Anders Lindberg

Skatter och avgifter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För hyreshus samt bostadsrättsfastigheter som räknas som hyreshus skattemässigt, blir avgiften 1429 kr per bostadslägenhet och år. Dock högst 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshuset med tillhörande tomtmark. Olika regler gäller för olika värdeår. För Nybodahemmet 19 gäller full avgift 38583 kr. Beloppen är de senast gällande beloppen från skatteverket och kan komma att förändras i framtiden.

Medlemmar

	2020-12-31	2019-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	49	49
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	6	2
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-6	-2
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	49	49

Medlemslägenheter: 27 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelser under året: 3 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Nytt avtal med Telia har ingåtts för fiberanslutning till fastigheterna under andra halvan av 2020. Detta pga. att det tidigare avtalet hade löpt ut.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 059 467	2 061 419	2 021 187	2 192 562
Resultat efter finansiella poster	-28 123	-11 190	-214 831	-46 157
Soliditet, %	51	50	51	51
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta	849	850	833	904
Lån/kvm bostadsrättsyta	8 278	8 278	8 113	8 113
Elkostnad/kvm totalyta	88	102	98	99
Värmekostnad/kvm totalyta	123	127	154	139
Vattenkostnad/kvm totalyta	20	15	19	19
Kapitalkostnad/kvm totalyta	71	70	71	72

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 105 037		1 276 650	-1 952 862	-11 190
Disposition av			191 400	-202 589	11 190
Årets resultat					-28 123
Vid årets slut	22 105 037		1 468 050	-2 155 451	-28 123

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-2 155 451
årets resultat	-28 123
Totalt	-2 183 574
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	191 400
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-2 374 974
Summa	-2 183 574

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 059 466	2 061 419
Summa rörelseintäkter		<u>2 059 466</u>	<u>2 061 419</u>
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-1 387 556	-1 382 689
Handelsvaror		-	-8 354
Övriga externa kostnader	4	-36 793	-48 860
Personalkostnader	5	-	-11 021
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-490 337	-452 323
Summa rörelsekostnader		<u>-1 914 686</u>	<u>-1 903 247</u>
Rörelseresultat		144 780	158 172
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		143	40
Räntekostnader och liknande resultatposter		-173 046	-169 402
Summa finansiella poster		<u>-172 903</u>	<u>-169 362</u>
Resultat efter finansiella poster		-28 123	-11 190
Resultat före skatt		<u>-28 123</u>	<u>-11 190</u>
Årets resultat		<u>-28 123</u>	<u>-11 190</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7	40 997 899	41 073 528
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar		-	331 766
Summa materiella anläggningstillgångar		40 997 899	41 405 294
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		41 000 699	41 408 094
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		357 445	322 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	105 350	123 265
Summa kortfristiga fordringar		462 795	446 196
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		745 892	742 234
Summa kassa och bank		745 892	742 234
Summa omsättningstillgångar		1 208 687	1 188 430
SUMMA TILLGÅNGAR		42 209 386	42 596 524

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 105 037	22 105 037
Fond för yttre underhåll		1 468 050	1 276 650
Summa bundet eget kapital		<u>23 573 087</u>	<u>23 381 687</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 155 451	-1 952 862
Årets resultat		-28 123	-11 190
Summa fritt eget kapital		<u>-2 183 574</u>	<u>-1 964 052</u>
Summa eget kapital		<u>21 389 513</u>	<u>21 417 635</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	20 083 120	20 083 120
Summa långfristiga skulder		<u>20 083 120</u>	<u>20 083 120</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		5 180	-
Leverantörsskulder		67 830	428 995
Skatteskulder		75 762	73 278
Övriga skulder		1 322	6 021
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	586 659	587 475
Summa kortfristiga skulder		<u>736 753</u>	<u>1 095 769</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>42 209 386</u>	<u>42 596 524</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-28 123	-11 190
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	490 337	452 323
	<u>462 214</u>	<u>441 133</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	462 214	441 133
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-16 599	21 966
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-359 015	256 055
Kassaflöde från den löpande verksamheten	86 600	719 154
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-82 942	-999 231
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-82 942	-999 231
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder		400 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	400 000
Årets kassaflöde	3 658	119 923
Likvida medel vid årets början	742 234	622 311
Likvida medel vid årets slut	745 892	742 234

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknande livslängd. Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Den nya avskrivningstiden räknas från 2014.

Följande avskrivningstid tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>Ar</i>
Materiella anläggningstillgångar: -Byggnader och tomträtt	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (22 %) i förhållande till balansomslutningen.

Not 2 Nettoomsättning

Arsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter	1 556 226	1 556 226
El	97 072	100 499
Vatten	67 204	62 159
Värme	338 904	338 904
Övriga intäkter	60	3 631
Summa	2 059 466	2 061 419

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	59 213	76 322
Städkostnader	52 875	52 875
Serviceavtal hiss		4 313
Underhåll fastigheter		73 450
Trädgårdskostnader	128 103	2 240
Övriga driftskostnader	42 534	46 319
El fastighet	214 261	247 841
Uppvärmning	297 523	308 462
Vatten	48 104	37 210
Fastighetsförsäkring	93 907	99 156
Tomträttsavgäld	195 600	195 600
Samfällighetsavgift	117 320	117 320
Bredband	99 533	84 402
Fastighetsskatt	38 583	37 179
Summa	1 387 556	1 382 689

Not 4 Övriga externa kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fast telefoni		3 846
Datakommunikation		10 256
Ekonomisk förvaltning	30 648	29 547
Övriga förvaltningskostnader	700	
IT-tjänster	645	501
Medlemsavgifter	4 800	4 710
Summa	36 793	48 860

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Löner och andra ersättningar:		10 000
Summa		10 000
Sociala kostnader (varav pensionskostnader)		1 021
Totalt		11 021

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader och tomträtt	490 337	452 323
Summa	490 337	452 323

Not 7 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	47 958 404	46 624 503
-Nyanskaffningar	414 708	1 333 901
	48 373 112	47 958 404
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 884 876	-6 432 553
-Årets avskrivning enligt plan	-490 337	-452 323
	-7 375 213	-6 884 876
Redovisat värde vid årets slut	40 997 899	41 073 528
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		-
Taxeringsvärde byggnader:	35 200 000	35 200 000
Taxeringsvärde mark:	28 600 000	28 600 000
Vid årets slut	63 800 000	63 800 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	56 450	53 585
Kabel-TV/Bredband	-	20 780
Tomträtt	48 900	48 900
	105 350	123 265

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2020-12-31	2019-12-31
Stadshypotek 121604	0,86%	2021-09-30	19 683 120	19 683 120
Stadshypotek 230829	0,86%	2022-12-01	400 000	400 000
Summa skulder till kreditinstitut			20 083 120	20 083 120
Varav Långfristig del			20 083 120	20 083 120
Summa			20 083 120	20 083 120

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	19 683 120	400 000	-	20 083 120

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader		198
Årsavgifter och hyror	517 143	522 677
Ei	23 633	23 130
Värme	38 961	41 470
Vatten	6 922	
	586 659	587 475

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	24 111 000	24 111 000
<i>Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter</i>	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa ställda säkerheter	24 111 000	24 111 000

Eventalförpliktelser

Övriga eventalförpliktelser	<i>Inga</i>	<i>Inga</i>
Summa eventalförpliktelser		

Not 12 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 20/4 2021



Christer Andersson
Ledamot



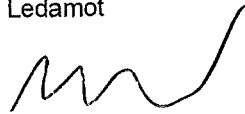
Ervin Dubarië
Ledamot



Mikael Simlin Nyman
Ledamot



Robert Artursson
Ledamot



Nils Schmid
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 21/4 2021



Lena Hedin
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma

Revisionsberättelse för Brf Fågelsången 1

Org. Nr: 769601-9962

Till föreningsstämman den 26 maj 2021

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fågelsången för år 2020. (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (*Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar K2*))

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas då årsredovisningen upprättas. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Målet beträffande revisionen och mitt uttalande om ansvarsfrihet är även att inhämta information för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett väsentligt avseende:

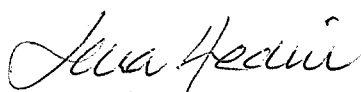
- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen eller
- På något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningen övriga de

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nybodahöjden den 21 april 2021



Lena Hedin

Intern revisor