

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1

769601-9962

Räkenskapsåret

2023-01-01 - 2023-12-31



Innehållsförteckning:

Sida

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

BA

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1, 769601-9962, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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, vars beteckning är Nyboda hemmet 19, förvärvades 1998 och omfattar 3 flerbostadshus med 3 respektive 4 våningsplan. Marken innehas med tomträtt och gällande avtal löper ut 2027-09-30 varefter ny avtalsperiod kommer att inträda.

Föreningen har även del i Nybodahöjdens samfällighetsförening, vilken har till uppgift att förvalta Nybodabergets kör- och gångbanor, grönytor, belysning, dagvattenledningar och p-platser.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1998. Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3031 kvm, varav 2776 kvm utgör lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB där föreningen även har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för 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 2023 har föreningen haft ett avtal med Habitek Byggentrepenad AB (f d MFS Fastighetsservice) om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Avtalet gäller t o m december 2024. Föreningen har även ett avtal med Habitek Uternijö om skötsel av föreningens grönområden vilket löper t o m mars 2025.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Daniel Klasson Redovisning 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 underhållsbehovet av föreningens hus beräknas enligt underhållsplanen till 1 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden. Nu gällande underhållsplan från 2017 kommer att uppdateras under 2024.

Handwritten signature

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2023-05-25, och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Kim Almgren, Ledamot
Ervin Dubaric, Ledamot
Bo Lindqvist, Ledamot
Lisa Segerblad, Ledamot
Birgitta Segerblad Andersson, Ledamot

Börje Ahlström, Suppleant
Ronny Lindberg, Suppleant

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har under året hållit 1 protokollförd extrastämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring AB.

Revisorer

Lena Hedén, intern revisor

Valberedning

Börje Ahlström och David Enberg

Skatter och avgifter

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

För hyreshus, och för bostadsrättsfastigheter som skattemässigt räknas som hyreshus, utgår en fastighetsavgift för varje bostadslägenhet. Denna uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet eller ett takbelopp som för inkomståret 2023 är satt till 1.589 kr per lägenhet och år. Beloppet indexuppräknas årligen. Fastighetsavgiften för Nyboda hemmet 19 uppgår till 42.903 kr för 2023.

Medlemmar

	2023-12-31	2022-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	52	50
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	4	9
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-4	-7
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	52	52

Medlemslägenheter: 27 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelse under året: 2 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Styrelsen har under året genomfört en årlig brandskyddstillsyn. Förutom nödvändiga mindre underhållsreparationer har inga större händelser skett.

B6

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	2 187 288	2 105 023	2 065 796	2 059 467
Resultat efter finansiella poster	-9 804	-340 907	-136 828	-28 123
Soliditet, %	50	50	50	50
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	786	868	852	849
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 090	8 113	8 113	8 278
Eikostnad/kvm totalyta*	79	127	99	88
Värmekostnad/kvm totalyta*	137	137	141	123
Vattenkostnad/kvm totalyta*	19	20	19	20
Kapitalkostnad/kvm totalyta*	48	56	67	71
Årsavgifternas andel, %	97	-	-	-
Sparande/kvm	158	-	-	-
Räntekänslighet	9	-	-	-

* Nyckeltal ändrat, samt jämförelseår enligt BFNAR 2023:1

Resultatet från föreningens drift är positivt kr 500 699, men efter lagstadgade avskrivningar på byggnaderna blir årets redovisade resultat negativt kr - 9 804. Föreningen underhåller byggnaderna kontinuerligt och har för avsikt att göra så även i framtiden så att avskrivningarna inte på något sätt speglar ett värdefall.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 105 037		1 850 850	-2 703 202	-340 907
Disposition av fg års resultat			291 600	-632 507	340 907
Årets resultat					-9 804
Vid årets slut	22 105 037		2 142 450	-3 335 709	-9 804

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 335 709
årets resultat	-9 804
Totalt	-3 345 513
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	291 600
Uttag ur fond för yttre underhåll	-
balanseras i ny räkning	-3 637 113
Summa	-3 345 513

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 187 288	2 105 023
Övriga rörelseintäkter		62 062	-
Summa rörelseintäkter		2 249 350	2 105 023
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-1 541 146	-1 653 856
Övriga externa kostnader	4	-94 698	-91 892
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-510 503	-564 645
Summa rörelsekostnader		-2 146 347	-2 310 393
Rörelseresultat		103 003	-205 370
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		19 631	222
Räntekostnader och liknande resultatposter		-132 438	-135 759
Summa finansiella poster		-112 807	-135 537
Resultat efter finansiella poster		-9 804	-340 907
Resultat före skatt		-9 804	-340 907
Årets resultat		-9 804	-340 907

Bc

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	39 432 414	39 942 917
Summa materiella anläggningstillgångar		39 432 414	39 942 917
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		39 435 214	39 945 717
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		419 847	358 701
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	153 284	143 705
Summa kortfristiga fordringar		573 131	502 406
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 461 678	971 746
Summa kassa och bank		1 461 678	971 746
Summa omsättningstillgångar		2 034 809	1 474 152
SUMMA TILLGÅNGAR		41 470 023	41 419 869

BGS

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 105 037	22 105 037
Fond för yttre underhåll		2 142 450	1 850 850
Summa bundet eget kapital		24 247 487	23 955 887
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 335 709	-2 703 202
Årets resultat		-9 804	-340 907
Summa fritt eget kapital		-3 345 513	-3 044 109
Summa eget kapital		20 901 974	20 911 778
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9	-	19 683 120
Summa långfristiga skulder		-	19 683 120
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		73	73
Leverantörsskulder		122 407	101 374
Skatteskulder		83 916	80 406
Övriga skulder		19 708 332	1 994
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	653 321	641 124
Summa kortfristiga skulder		20 568 049	824 971
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		41 470 023	41 419 869

Bh

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-9 804	-340 907
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	510 503	564 645
	<u>500 699</u>	<u>223 738</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	500 699	223 738
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-70 725	-45 168
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	59 958	-361 946
Kassaflöde från den löpande verksamheten	489 932	-183 376
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	489 932	-183 376
Likvida medel vid årets början	971 746	1 155 122
Likvida medel vid årets slut	1 461 678	971 746

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

JL

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 beräknade 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>År</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 (20,6 %) i förhållande till balansomslutninge

Not 2 Nettoomsättning

Arsavgifter och hyror

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	1 556 226	1 556 226
El	231 706	132 613
Vatten	55 930	69 116
Värme	338 904	338 904
Övriga intäkter	4 522	8 164
Summa	2 187 288	2 105 023

I föreningens avgift ingår Tv och bredband, övrigt faktureras separat.

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	54 014	88 953
Städkostnader	48 050	51 625
Sotning	-	3 094
Hisservice	4 075	12 631
Underhåll fastigheter	-	22 744
Styr & Regler	6 033	-
Underhåll ventilation	-	43 880
Underhåll tvättstuga	4 688	31 108
Avloppsrensning	-	4 153
Trädgårdskostnader	76 793	87 099
Övriga driftskostnader	115 953	66 006
El fastighet	219 373	307 135
Uppvärmning	379 823	331 800
Vatten	51 672	48 466
Fastighetsförsäkring	111 068	101 156
Självrisk	10 781	-
Tomträttsavgäld	195 600	195 600
Samfällighetsavgift	117 320	117 320
Bredband	103 000	100 074
Fastighetsskatt	42 903	41 012
Summa	1 541 146	1 653 856

Not 4 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsmaterial	100	-
Ekonomisk förvaltning	87 040	86 162
IT-tjänster	921	-
Bankkostnad	712	-
Medlemsavgifter	4 930	4 930
Övriga avdragsgilla kostnader	995	800
Summa	94 698	91 892

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
Totalt	-	-

BL

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader och tomträtt	510 503	564 645
Summa	510 503	564 645

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 373 112	48 373 112
	48 373 112	48 373 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 430 195	-7 865 550
-Årets avskrivning enligt plan	-510 503	-564 645
	-8 940 698	-8 430 195
Redovisat värde vid årets slut	39 432 414	39 942 917
I planenligt restvärde vid årets slut ingår mark med		-
Taxeringsvärde byggnader:	47 200 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark:	50 000 000	50 000 000
Vid årets slut	97 200 000	97 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	70 172	61 006
Fastighetsskötsel	12 589	12 128
Kabel-TV/Bredband	21 623	21 671
Tomträtt	48 900	48 900
	153 284	143 705

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 121604	0,86%	2021-09-30	-	-
Stadshypotek 230829	0,85%	2022-12-01	-	-
Stadshypotek 403709	0,67%	2024-09-30	19 683 120	19 683 120
Summa skulder till kreditinstitut			19 683 120	19 683 120
Varav kortfristig del			19 683 120	-
Varav långfristig del			-	19 683 120
Summa			19 683 120	19 683 120

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	19 683 120	-	-	19 683 120

JL

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter och hyror	558 768	529 246
El	25 088	47 761
Värme	58 248	54 010
Vatten	11 217	10 107
	<u>653 321</u>	<u>641 124</u>

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Maria Frödin, Daniel Klasson Redovisning AB

Not 12 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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

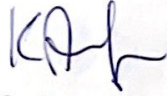
Övriga eventalförpliktelser	<u>Inga</u>	<u>Inga</u>
Summa eventalförpliktelser		

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

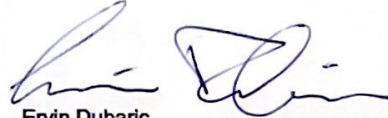
Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

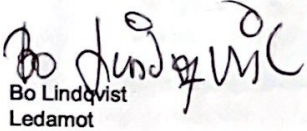
Stockholm den 5/5 2024



Kim Almgren
Ledamot



Ervin Dubaric
Ledamot



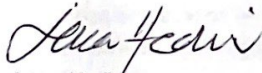
Bo Lindqvist
Ledamot

Lisa Segerblad
Ledamot



Birgitta Segerblad Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 6/5 2024



Lena Hedén
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 28 maj 2024

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fågelsången för år 2023. (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 årsredovisningens övriga delar.

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 6 maj 2024



Lena Hedin

Intern revisor