



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen
Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2013.

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

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionssed i Sverige. Dessa standarder kräver att jag 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.

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

Uttalanden

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 2013 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 för föreningen.





Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2013.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Revisorns ansvar

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

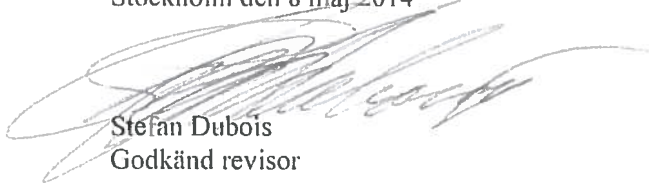
Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

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

Stockholm den 8 maj 2014



Stefan Dubois
Godkänd revisor



Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825
Räkenskapsåret
2013-01-01 - 2013-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	3
Balansräkning	4
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	5
Kassaflödesanalys	6
Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer	7
Noter	8
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen får härmed avge årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Allmänt om verksamheten Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen avger härmed årsredovisning för verksamhetsåret 2013-01-01 - 2013-12-31.

Allmänt om verksamheten

Brf Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades i Bolagsverket 2005-06-13. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 21 hyresrätter och fem (5) lokaler. Adresser: Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1, Stenbrottsgatan 3, Stenbrottsgatan 5 och Furuvägen 23.

Under året har elva (11) protokollförda styrelsemöten genomförts. Utöver detta har ett (1) protokollfört möte samt flera icke-protokoll förda arbetsmöten med Valvet AB hållits i frågor om bland annat övergripande ekonomi, budget, underhållsplan och samarbetsformer.

Frivilliga krafter i fixar- och trädgårdsguppen arbetar med mark- och rabattskötsel samt underhåll i ute- och inomhusmiljöer. Informationsgruppen underhåller och uppdaterar föreningens hemsida. Styrelsens ledamöter samt de boende har erbjudits kurser genom Bostadsrätternas kursprogram.

Under hela året har utredningsarbete för energi och värme pågått. Systematiskt brandskyddsarbete är ett ständigt pågående arbete.

Under verksamhetsåret har två styrelser varit verkamma:

Inledningsvis en styrelse med följande deltagare:

- Lotta Vidén, ordförande
- Lotta Käck, kassör
- Lena Magnusson, sekreterare
- Ulrika Clevesjö, ledamot
- Sara Foureaux, ledamot
- Lennart Jonsson, ledamot
- Erik Thor, ledamot (avgick i november 2012)
- Leo Minicz, suppleant 1
- Barbro Vallander, suppleant 2

Därefter en styrelse med följande deltagare:

- Lotta Vidén, ordförande
- Lotta Käck, kassör
- Lena Magnusson, sekreterare
- Sara Foureaux, ledamot
- Lennart Jonsson, ledamot
- Leo Minicz, ledamot (avgick i september 2013)
- Barbro Vallander, ledamot
- Markus Gustavsson, suppleant 1
- Andreas Dahlström, suppleant 2

Firmatecknare

Föreningen firmatecknas, förutom av styrelsen, av två styrelseledamöter i förening.

Revisorer

Av föreningsstämman valda revisorer: Stefan Dubois.

Valberedning

Åsalie Forsström, Pär Nilsson och Stephan Sjöberg.

Händelser under året:

Kvartal 1

- Två (2) lägenheter sätts ut till försäljning i januari 2013
- Takarbeten inleds. Två (2) hus utbyte helt av taktegel, papp och taksäkerhet samt reparation av fuktskada och mögel. Tre (3) hus utbyte av trasigt tegel och reparation av taksäkerhet.
- Parkeringsutredning pågår inför stämman.
- Erbjudande om köp av säkerhetsdörr till föreningens hyresgäster tas fram.
- Namnpolicy för dörrar och entréavlor tas fram.

Kvartal 2

- Avgiftshöjning fem (5) procent från 1 april.
- Hyreshöjning 1,98 procent från 1 april.
- Ordinarie föreningsstämma hålls den 28 maj 2012.
- Ny styrelse väljs.
- Arbetsordning för styrelsen godkänns.
- Ekonomiskt statusmöte hålls med Valvet AB.

Kvartal 3

- Planering inför budget 2013 påbörjas samt ny långsiktig ekonomisk prognos beställs.
- Parkeringsutredningen godkänd av stämman. Kölista för garage ska upprättas i enlighet med stämmobeslut och arbetet påbörjas.
- Slutbesiktning av takarbetena genomförs.
- Mark- och rabattarbeten upphandlas för genomförande våren 2014.

Kvartal 4

- Föreningens 3-årsdag firades i lokalen den 19 oktober med öppet hus.
- Trädgårdsdag anordnas den 9 november.
- Upphandling inför fönsterarbeten påbörjas.
- Regler inför uppförande av kölista för föreningens två (2) garageplatser skickas ut tillsammans med inbjudan till lottningsmöte den 5 februari 2014.
- Budget 2013 godkänns av styrelsen. Styrelsen beslutar att höja föreningens avgifter med fem (5) procent från och med den 1 april 2014.

Disposition av föreningens vinst eller förlust

	<i>Belopp i kr</i>
Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat	-4 598 261
Årets resultat	-684 492
Totalt	<u>-5 282 753</u>

Styrelsen föreslår att ovanstående till förfogande stående medel disponeras enligt följande:

Reserveras i fond för yttre underhåll	429 426
Balanseras i ny räkning	-5 712 179
Summa	<u>-5 282 753</u>

Avsättningen till yttre fond har skett med 0,3% av fastighetens taxeringsvärde enligt föreningens stadgar.

Vad beträffar företagens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-01-01- 2013-12-31</i>	<i>2012-01-01- 2012-12-31</i>
Nettoomsättning	1	6 798 191	6 678 804
Rörelsens intäkter		6 798 191	6 678 804
<i>Rörelsens kostnader</i>	2		
Fastighetskostnader		-348 729	-951 317
Reparationer och underhåll		-561 889	-757 497
Taxe- och avtalsbundna kostnader		-2 645 921	-2 836 591
Personalkostnader		-142 387	-126 163
Övriga förvaltningskostnader		-581 732	-560 939
Fastighetsskatt		-178 720	-206 420
Rörelsens kostnader		-4 459 378	-5 438 927
Resultat före av- och nedskrivningar		2 338 813	1 239 877
Avskrivningar			
Avskrivningar anläggningstillgångar		-769 741	-769 740
Rörelseresultat		1 569 072	470 137
Resultat från finansiella poster			
Resultat från andelar koncernföretag		-11 425	-
Ränteintäkter och liknande resultatposter	3	267 404	481 168
Räntekostnader och liknande resultatposter	4	-2 509 543	-2 899 004
Resultat efter finansiella poster		-684 492	-1 947 699
Resultat före skatt		-684 492	-1 947 699
Årets resultat		-684 492	-1 947 699

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	6	222 591 614	221 150 758
Pågående fastighetsförbättringar		-	40 219
Maskiner och inventarier		424 942	481 509
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>223 016 556</u>	<u>221 672 486</u>
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag	5	-	800 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>-</u>	<u>800 000</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>223 016 556</u>	<u>222 472 486</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Fordran hyror och avgifter	7	-	4 172
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		278 326	273 484
Övriga fordringar		37 343	27 809
Summa kortfristiga fordringar		<u>315 669</u>	<u>305 465</u>
Kassa och bank		<u>10 669 506</u>	<u>14 987 932</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 985 175</u>	<u>15 293 397</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>234 001 731</u>	<u>237 765 883</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>	8		
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/upplåtelser		164 507 462	159 928 771
Summa bundet eget kapital		164 507 462	159 928 771
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad resultat		-4 598 261	-2 296 871
Årets resultat		-684 492	-1 947 699
Summa fritt eget kapital		-5 282 753	-4 244 570
Summa eget kapital		159 224 709	155 684 201
<i>Långfristiga skulder</i>	9		
Övriga skulder till kreditinstitut		73 476 264	73 492 980
Övriga långfristiga skulder		83 557	83 557
Summa långfristiga skulder		73 559 821	73 576 537
<i>Kortfristiga skulder</i>	10		
Övriga skulder kreditinstitut		-	5 000 000
Leverantörsskulder		226 466	1 409 276
Skatteskulder		26 306	78 975
Övriga kortfristiga skulder		-	1 071 885
Förutbetalda hyror och avgifter		533 721	310 197
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		430 708	634 812
Summa kortfristiga skulder		1 217 201	8 505 145
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		234 001 731	237 765 883

Ställda säkerheter

	<i>2013-12-31</i>	<i>2012-12-31</i>
Fastighetsinteckningar	100 500 000	100 500 000
	100 500 000	100 500 000
Ansvarsförbindelser	Inga	Inga

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2013-12-31	2012-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-684 492	-1 947 699
Avskrivningar	769 741	769 740
	<u>85 249</u>	<u>-1 177 959</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	85 249	-1 177 959
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/minskning(+) av kortfr fordringar	-10 204	-133 909
Ökning(+)/minskning(-) av kortfr skulder	-2 287 945	1 762 144
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-2 212 900	450 276
Investeringsverksamheten		
Fastighetsförbättringar	-2 113 810	-935 000
Pågående ombyggnad	-	-40 219
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 326 710	-524 943
Finansieringsverksamheten		
Aktier i koncernföretag	800 000	
Amortering lån	-5 016 716	-12 007 020
Inbetalda insatser	4 225 000	9 915 000
Mottagna depositioner	-	83 557
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	8 284	-2 008 463
Årets kassaflöde	-4 318 426	-2 533 406
Likvida medel vid årets början	14 987 932	17 521 338
Likvida medel vid årets slut	10 669 506	14 987 932

Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar, avsättningar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar är redovisade till anskaffningsvärde minskat med eventuell nedskrivning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde och avskrivning sker över tillgångens beräknade nyttjandeperiod.

Noter

Not 1 Nettoomsättning per rörelsegren

	2013-12-31	2012-12-31
Hysesintäkter bostäder	1 549 805	1 729 816
Hysesintäkter lokaler	369 060	353 589
Hysesintäkter p-platser och garage	24 000	22 312
Årsavgifter bostäder	4 825 719	4 552 422
Kabel-tv avgifter	-	40
Övriga intäkter	29 607	20 625
	6 798 191	6 678 804

Not 2 Rörelsens kostnader

Fastighetskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Inköp material	19 093	26 752
Snöröjning/sandning	132 594	262 803
Städning/hyrmattor	120 766	119 255
Besiktningkostnader	21 731	187 392
Övriga köpta tjänster	53 597	352 749
Interna administrativa kostnader	948	2 366
	348 729	951 317

Reparation och underhåll

	2013-12-31	2012-12-31
Reparationer hyresbostäder	13 325	83 555
Reparationer vitvaror	142 409	-
Reparationer trapphus	-	1 864
Reparationer källare	1 738	-
Reparationer tvättutrustning	38 050	38 433
Reparationer garage	-	8 688
Reparationer övr gemensamma utrymmen	-	7 349
Reparationer VA/sanitet	6 217	234 733
Reparationer värme	20 750	4 019
Reparationer ventilation	7 975	3 969
Reparationer el	4 449	7 031
Reparationer hissar	54 289	71 222
Reparationer Tv/portelefon	7 409	9 302
Reparationer tak	-	4 875
Reparationer fönster	2 111	1 813
Övriga reparationer	-	25 179
Underhåll bostäder	25 038	-
Underhåll tvättutrustning	31 875	-
Underhåll ventilation	33 522	231 226
Underhåll hissar	82 419	21 771
Underhåll tak	75 450	-
Underhåll övrigt	14 863	2 468
	561 889	757 497

Taxe- och avtalsbundna kostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsel	264 979	245 354
Uppvärmning	1 754 898	1 880 491
Vatten och avlopp	226 587	316 034
Sophämtning	193 257	191 902
Grovsopor	25 248	22 224
Kabel-TV/bredband	180 952	180 586
	2 645 921	2 836 591

Personalkostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Styrelsearvoden	111 250	96 000
Arbetsgivaravgifter	31 137	30 163
	142 387	126 163

Övriga förvaltningskostnader

	2013-12-31	2012-12-31
Hyses/avgiftsförluster	-	4 255
Förvaltning, fast avtal	368 280	366 912
Förvaltning, tillkommande arbete	10 817	46 151
Fastighetsförsäkring	65 431	60 884
Revisionsarvode extern revisor	45 313	53 469
Övriga förvaltningskostnader	10 741	15 469
Konsult och mäklararvode	67 000	-
Bankkostnader	4 690	4 489
Advokatarvoden	450	200
Medlemsavgifter	7 610	7 610
Övriga externa kostnader	1 400	1 500
	581 732	560 939

Fastighetsskatt

	2013-12-31	2012-12-31
Fastighetsskatt	178 720	206 420
	178 720	206 420

Not 3 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Ränteintäkter bank	267 325	481 069
Intäktsränta skattekonto	79	99
	267 404	481 168

Not 4 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2013-12-31	2012-12-31
Räntekostnader fastighetslån	2 509 548	2 899 004
Räntekostnader skattekonto	5	-
	<u>2 509 553</u>	<u>2 899 004</u>

Not 5 Andelar i koncernföretag

	2013-12-31	2012-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	800 000	800 000
-Likvidation	-800 000	
Redovisat värde vid årets slut	-	800 000

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fågelhusen AB, 556778-1801 Stockholm	-	-	-

Not 6 Materiella anläggningstillgångar

	Anskaffningsvärde	Årets avskrivning	Avskrivningsprocent	Akkumulerade avskrivningar	Bokfört värde
Byggnad	142 017 764	710 090	0,5%	-2 125 594	139 892 170
Mark	80 507 024				80 507 024
Fastighetsförbättringar	2 200 285	3 084	6,67%	-7 865	2 192 420
Inventarier & verktyg	26 732	5 346	20%	-11 557	15 175
Tvättstuga	512 208	51 221	10%	-102 442	409 766
	<u>225 264 013</u>	<u>769 741</u>		<u>-2 247 458</u>	<u>223 016 555</u>

Fastighetens taxeringsvärde

	2013	2012
Byggnad	80 477 000	74 982 000
Mark	62 665 000	42 915 000
Summa	<u>143 142 000</u>	<u>117 897 000</u>

Not 7 Kortfristiga fordringar

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	56 778	54 075
Förkottsbetalt förvaltningsarvode kv 1	92 070	92 070
Comhem kv 1	20 112	20 089
Sundbybergs stadsnät 2013	99 750	99 750
Hisservice jan-juni	7 500	7 500
Störningsjour	2 116	-
	278 326	273 484

Övriga fordringar

Övriga fordringar	2013-12-31	2012-12-31
Avräkning skatter/avgifter	37 343	27 809
	37 343	27 809

Not 8 Eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgifter	Yttre rep. fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Ing balans 2013-01-01	149 882 426	9 693 032	353 313	-2 296 871	-1 947 699
Erlagda Insatser / upplåtelseavgifter	3 050 948	1 174 052			
Disposition enl årsstämmbeslut			353 691	-353 691	
Disposition enl årsstämmbeslut				-1 947 699	1 947 699
Årets resultat					-684 492
Vid årets slut	152 933 374	10 867 084	707 004	-4 598 261	-684 492

Not 9 Långfristiga skulder

Långgivare	2013-12-31	Förändring	2012-12-31
Fastighetslån	-17 992 980	-	-17 992 980
Fastighetslån	-18 000 000	-	-18 000 000
Fastighetslån	-18 000 000	-	-18 000 000
Fastighetslån	-12 985 819	5 014 181	-18 000 000
Fastighetslån	-6 497 465	2 535	-6 500 000
	-73 476 264	5 016 716	-78 492 980
Kommande amortering 2014.	4 041 167		5 000 000
	-69 435 097		-73 492 980

Lånevillkor

Långgivare	Belopp	Räntesats	Löptid
SBAB	-17 992 980	2,71% rörligt	2014-08-14
SBAB	-18 000 000	3,55%	2014-08-14
SBAB	-18 000 000	3,84%	2015-08-14
SBAB	-12 985 819	3,05%	2016-06-15
SBAB	-6 497 465	2,71% rörligt	2014-10-28
	-73 476 264		

Redovisad räntesats gäller per 2013-12-31.

Not 10 Kortfristiga skulder

Leverantörsskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Leverantörsskulder	226 466	1 409 276
	226 466	1 409 276

Skatteskulder

	2013-12-31	2012-12-31
Skatteskuld	385 140	403 390
Betald preliminär skatt	-358 834	-324 415
	26 306	78 975

Förutbetalda hyror och avgifter

	2013-12-31	2012-12-31
Förutbetalda hyror och avgifter	533 721	310 197
	533 721	310 197

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

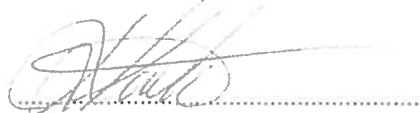
	2013-12-31	2012-12-31
Fjärrvärme dec	210 883	273 345
Elektricitet dec	24 765	24 803
Trädmästarna	-	35 625
Grovsophämtning dec	2 104	1 852
Städning dec	8 750	8 750
Revisionsarvode	38 000	30 000
Upplupet arvode	111 250	96 000
Upp sociala avgifter på arvode	34 955	30 163
Valvefaktura 10384 dec	-	121 838
Valvefaktura 10541 dec	-	12 436
	430 707	634 812

Underskrifter

Ort och datum SUNDBYBERG 2014 05 08



Ann-Charlotte Vidén
Styrelseordförande



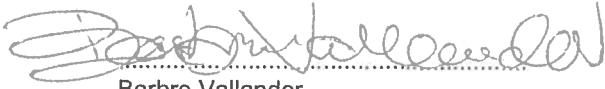
Lotta Käck
Ledamot



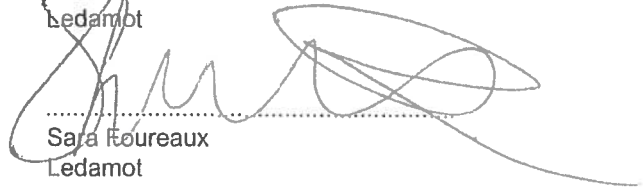
Eva-Lena Magnusson
Ledamot



Kennat Jonsson
Ledamot



Barbro Vallander
Ledamot



Sara Foureaux
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 2014-05-08



Stefan Dubois
Revisor