

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825



Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2023.

Verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på sådan grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Trasten 3 i Sundbybergs kommun. Byggnaderna, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1950. Bostadsrättsföreningen Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 30 juni samma år. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 11 hyresrätter. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 9 745 m². Taxeringsvärdet är 203 295 tkr, varav byggnadsvärdet är 111 711 tkr och markvärdet 91 584 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner (Folksam). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostadsrätt	119	8 292
Hyresrätt	11	786
Lokaler	3	348
Totalt	133	9 426

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Föreningens centrala avtal

Kategori

Fastighetsskötsel
Markskötsel
Vinterunderhåll
Portstädning
Fastighetsförsäkring
Bredband
TV
EI
Uppvärmning
Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

Renew Service
Tylömarks (vår) och Habitec (höst)
Tylömarks (vår) och Habitec (höst)
Smart Trappstädning
Folksam via Söderberg&Partner
Sundbybergs Stadsnät
ComHem
Vattenfall (nät) GodEI
Norrenergi
Renew Service
Renew Service

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Funktion	Mandattid
Roland Weimerbo	Ordförande	Till stämman 2024
Anders Ericson	Kassör	Till stämman 2024
Sofia Fransson	Sekreterare	Till stämman 2024
Max Lindgren	Ledamot	Till stämman 2024
Maria Af Malmborg Linnman	Ledamot	Till stämman 2024
Gustav Jonsson	Ledamot	Till stämman 2024
Annika Klevegren	Ledamot	Till stämman 2024

Suppleanter

Karl Rosén
Eva Berg

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 178 medlemmar.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor Stefan Dubois, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Sundberg, Anita Olsson, Åsa Hellsberg och Lena Martinez med Per Sundberg som sammankallande.

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 10 maj, 2023. På stämman deltog 39 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har tolv (12) protokollförda styrelsemöten genomförts, samt ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har flera ej protokollförda arbetsmöten hållits i frågor som ekonomi, underhåll, värmeförsörjning, systematiskt brandskyddsarbete, föreningsinformation och avtal.

Utbildning

Styrelsens ledamöter och föreningens medlemmar har erbjudits kurser genom Bostadsrätternas kursprogram.

Överlåtelse

Av föreningens 130 bostadslägenheter har 11 överlåtelse skett.

Medlemsinformation

I maj hölls en ordinarie föreningsstämma. Under hösten hade föreningen en hösträff där medlemmar kunde träffa styrelsen och hjälpa till med att märka upp cyklar och övrigt i föreningens cykelrum.

Fem ordinarie infobrev har delats ut till boende i föreningen och publicerats på hemsidan.

I slutet av året togs beslut att byta förvaltare från Renew till Storholmen. En arbetsgrupp i styrelsen träffade tre andra förvaltare och valet föll till slut på Storholmen. Bytet trädde i kraft i årsskiftet 2023/2024 och Storholmen har nu hand om all förvaltning, ekonomisk, teknisk och fastighet för föreningen.

Ett nytt introduktionsbrev har skrivits och delats ut till medlemmar.

Avtal och leverantörer

Hyresavtal med Piccolotvätten AB har förlängts med fem år.

Hyresavtal med Salong Sollay AB har uppdaterats och kompletterats.

Avtal ang fastighetsskötsel, ekonomisk- och teknisk förvaltning med Renew Service AB har sagts upp. Motsvarande avtal har träffats med Storholmen Förvaltning AB.

Avtal med Tylömarks ang markskötsel och vinterunderhåll har sagts upp. Nytt avtal har tecknats med Habitec AB.

Omyggnad och Underhåll

Föreningen har en aktuell underhållsplan som revideras i samband med en statusbesiktning som genomförs årligen.

Som fastighetsägare har vi ett ansvar över att vår fastighet drifas till ett så säkert och tryggt boende som möjligt, både ur ekonomiskt- och underhållsperspektiv.

Arbetet med fjärrvärme i fastigheterna har bidragit till en del olägenheter för boende, styrelsen har haft tät kontakt med entreprenören som genomfört arbetet och nu verkar det mesta fungera som det ska. Undercentralen i fastigheten på Stenbrottsgatan 1 byttes inte i det initiala arbetet för att den ansågs vara tillräckligt ny och bra för att fortsätta användas. Detta visade sig vara felaktigt och även den undercentralen kommer att bytas ut under 2024.

Problem med dagvattenhanteringen på Furuvägen 23 resulterade i att ett arbete med att leda vattnet runt huset istället för under huset genomfördes under sommaren 2023. Marken kring fastigheten Furuvägen 23 har grävts upp och huset klätts med dräneringsskydd (Pordrän). Avrinningen från fastigheten har förbättrats och nya stuprör satts upp.

Inventeringen av skyddsrummens (5 st) standard har fortsatt. Stommen har konstaterats vara fullgod. Arbetet med upprustning avses fortsätta under 2024 med målsättningen att skyddsrummen skall erhålla fullgod standard.

Laddstolpar har installerats till alla föreningens parkeringsplatser.

Låssystemen som installerades för några år sedan gick sönder i två av portarna under första halvan av året. Enligt entreprenören handlar det om otur och de har tagit hem extra produkter för att snabbt kunna byta ut fler kodlås om det händer igen.

På Stenbrottsgatan 3 gick automationen som stänger entrédörren sönder. Automationen installerades av kommunen för ett flertal år sedan och det tog tid för låsfirmen att få rätt delar för att få igång automationen, vilket gjorde att dörren stod öppen under nätterna. Detta hade dock inte med bytet av låssystem att göra.

I föreningens lokal vid Rensgatan har under lång tid bedrivits tvätteriverksamhet. Tidigare hyresgäst gick i konkurs våren 2022 och lokalen hyrs sedan augusti samma år av Piccolotvätten AB. I samband med OVK-kontroll har ventilationen i lokalen befunnits undermålig för annat än lagerverksamhet. Även elsystemet har dömts ut. Ny ventilation har under sommaren installerats av Invent AB varvid Piccolotvätten tagit kostnaden för den del som avser för verksamheten anpassad och adekvat ventilation, samt kostnaden för nya eldragningar.

OVK-kontroller har utförts i Stenbrottsgatan 5, Tulegatan 20 och Furuvägen 23.

Vattensparande munstycken har installerats i föreningens lägenheter

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År Åtgärd

- 2023 Dränering och nya vattenledningar för att leda dagvatten från taket på F23
- 2023 Ny trappa vid Tulegatan 20.

Tidigare genomfört underhåll

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2016	Omläggning av hustak
2017	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus
2016-2018	Ventilationssystemet genomgången och åtgärdat i samtliga fastigheter
2018	Målning trapphus
2018	Stengolv djuprengöring
2018	Byte av undercentral
2019	Renovering av stentrappa vid Stenbrottsgatan 5
2019	Renovering av våtutrymmen i verksamhetslokal på Stenbrottsgatan 1
2019	Brandskyddskontroll av samtliga öppna eldstäder - obligatoriskt vart 6:e år
2020	2 hissar utbyta
2020	Radonmätning
2020	Markarbeten vid Stenbrottsgatan 1 och 5
2021	Radonmätning uppföljning och åtgärder.
2021	Utredning värmesystem i samarbete med AFRY
2021	Installation passersystem
2022	Sotning i samtliga hus
2022	Byte av hissar Stenbrottsgatan 3, Furuvägen 23 och Tulegatan 20
2022	Nya fjärrvärmeledningar från gatan, samt nya undercentraler i fyra av husen
2022	Ny entréport Tulegatan 20
2022	Nya smidesräcken utomhus
2022	Målning av sopstationer, garageportar och dörrar utomhus
2022	Injustering värmesystem, inkl. byte av bl.a. termostater, Stenbrottsgatan 1 och 3

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter 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.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -2 900 tkr. Årsavgiften för 2024 höjs med 8%. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

Planerade underhåll och investeringar

Byte av tryckhållningsenhet i undercentral Stenbrottsgatan 1.

Mindre underhållsåtgärder till en uppskattad kostnad på 200.000 SEK genomförs.

Översyn av fasader och målning av fönster flyttas fram till 2025.

Framtida investeringar och större underhåll:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2025	Fasadarbete, målning gav fönster och fönsterdörrar

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	7 690	7 229	7 449	7 202	7 101
Årets resultat	-3 147	-4 079	-1 103	-1 520	-1 313
Fond för yttre underhåll	4 817	4 401	3 596	3 790	3 342
Fastighetslån kr/kvm	4 719	4 733	5 481	5 502	6 493
Fastighetslån kr/kvm upplåten med bostadsrätt	4 719	5 308	6 473	6 497	6 519
Räntekänslighet	7	7	9	9	9
Soliditet %	80	80	77	77	77
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	746	710	696	696	696
Årsavgift procentuell andel av intäkter	81	80	76	80	79
Sparande kr/kvm	179	143	264	200	125
Energikostnad kr/kvm	304	296	286	252	264

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktsjusteringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Redovisar fondens storlek efter avsättning. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts. Avsättningen till underhållsfonden är enbart en bokföringstransaktion, man flyttar siffror i balansräkningen från en rad till en annan. Det är ingen riktig fond, inget bankkonto, och innehåller inga sparade pengar.

Fastighetslån (Bostadsyta)

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsarean (BOA).

Räntekostnad (Bostadsyta)

Nyckeltalet visar i kr per kvadratmeter yta bostadsrätt räntekostnad för föreningens lån. Här går det att avläsa räntesatsernas påverkan på räntekostnaderna.

Räntekänslighet (Bostadsyta)

Indikerar med hur många procent intäkterna bör justeras med (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet

Eget kapital i relation till balansomslutningen. Är siffran närmare 100 äger föreningen en stor del av fastigheten själv. Är den bara 10 är 90 procent lån vilket innebär att avgifterna antagligen går upp om räntorna höjs. Allt över 50 är bra.

Årsavgift procentuell andel av intäkter (BRF-yta)

Nyckeltalet årsavgifternas andel i procent av de totala intäkterna visar hur stor del av föreningens totala intäkter som består av årsavgifter.

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt (BRF-yta)

Årsavgifterna divideras med ytan upplåten med bostadsrätt i föreningen. Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt beräknas enligt följande. Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning (IMD) / yta upplåten med bostadsrätt

Sparande (Totalyta)

Nyckeltalet sparande indikerar i kr vad som blivit över för kommande framtida underhåll under verksamhetsåret.

Energikostnad kr/kvm (Totalyta)

Nyckeltalet energikostnad per kvm inkluderar kostnader för uppvärmning, el och vatten.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	166 405 197	33 494 761	4 400 894	-16 868 792	-4 079 388
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			415 682	-4 495 070	4 079 388
Årets resultat	-	-			-3 146 636
	166 405 197	33 494 761	4 816 576	-21 363 862	-3 146 636

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämmans förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-21 363 862
Årets resultat	-3 146 636
	<u>-24 510 498</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att disponera	-24 510 498
lanspråkstagande av underhållsfonden	1 446 937
Reservering till underhållsfonden	-1 663 000
Balanserat resultat efter disposition	<u>-24 726 561</u>

Fond för yttre underhåll

Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 816 576
Årets förändring enligt ovanstående disposition	216 063
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<u>5 032 639</u>

Bolagets 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	7 689 828	7 229 027
Övriga rörelseintäkter	3	100 639	27 699
		<u>7 790 467</u>	<u>7 256 726</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 922 079	-4 900 890
Övriga externa kostnader		-137 278	-273 049
Planerat Underhåll	5	-1 446 937	-751 318
Personalkostnader		-197 755	-193 307
Avskrivningar	6	-3 386 644	-4 674 870
		<u>-2 300 226</u>	<u>-3 536 708</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	173 473	70 540
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-1 019 883	-613 220
		<u>-3 146 636</u>	<u>-4 079 388</u>
Årets resultat		<u>-3 146 636</u>	<u>-4 079 388</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	211 780 284	214 536 370
Pågående Ombyggnationer		3 441 915	873 750
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		215 222 199	215 410 120
Summa anläggningstillgångar		215 222 199	215 410 120
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		-	10 994
Övriga fordringar	11	131 001	17 055
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	490 873	125 460
		621 874	153 509
Kassa och bank	13	9 705 974	13 935 655
Summa omsättningstillgångar		10 327 848	14 089 164
SUMMA TILLGÅNGAR		225 550 047	229 499 284

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		166 405 197	166 405 197
Upplåtelseavgifter		33 494 761	33 494 761
Yttre underhållsfond		4 816 576	4 400 894
		204 716 534	204 300 852
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-21 363 862	-16 868 792
Årets resultat		-3 146 636	-4 079 388
		-24 510 498	-20 948 180
Summa eget kapital		180 206 036	183 352 672
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	17 733 271	12 548 712
		17 733 271	12 548 712
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	25 108 053	30 420 332
Depositioner		97 420	80 244
Leverantörsskulder		1 094 850	1 833 980
Skatteskulder		20 620	27 196
Övriga kortfristiga skulder	15	51 253	130 079
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 238 544	1 106 069
		27 610 740	33 597 900
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		225 550 047	229 499 284

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-3 146 636	-4 079 388
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 386 644	4 674 870
		<u>240 008</u>	<u>595 482</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		240 008	595 482
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-468 365	151 265
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-674 881	1 770 551
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-903 238	2 517 298
Investeringsverksamheten			
Installation, Hiss		-	-1 893 750
Installation, Fjärrvärmcentral		-2 568 165	-873 750
Mark, Dränering		-630 558	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 198 723	-2 767 500
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	8 050 000
Amortering av lån		-127 720	-9 433 075
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-127 720	-1 383 075
Årets kassaflöde		-4 229 681	-1 633 277
Likvida medel vid årets början		13 935 655	15 568 932
Likvida medel vid årets slut		9 705 974	13 935 655

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter, men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2024-2127
Hiss	Linjär	2045-2046
Passersystem	Linjär	2035
Markanläggning, Dränering	Linjär	2052

Pågående ombyggnad

Ny-, till- eller ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts. Räntekostnader avseende ny-, till- eller ombyggnad tillgångsförs.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiavsättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader samt rörliga lån redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas. Jämförelsesiffror från föregående år redovisas enligt ny redovisningsprincip.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomster, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr.

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 589 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2023-12-31	2022-12-31
Arvode, Styrelse	151 200	137 900
Arvode, Valberedning	12 600	17 938
Lagstadgade sociala avgifter	33 955	37 469
	197 755	193 307

Not 2 Nettoomsättning

	2023-12-31	2022-12-31
Årsavgifter bostäder	6 188 318	5 752 945
Hysesintäkter bostäder	991 444	988 114
Hysesintäkter lokaler	430 428	400 427
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	20 000	27 401
Hysesintäkter Övrigt	59 638	60 140
	7 689 828	7 229 027

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Parkeringsbolag	18 700	27 712
Myndighetsbidrag (EL)	71 663	-
Andrahandsuthyrningar	6 563	-
Övrigt	3 713	-13
	100 639	27 699

Not 4 Driftskostnader

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltningskostnader	502 666	531 331
Avtal - Markskötsel	62 309	38 010
Avtal - Vinterunderhåll	163 730	189 893
Avtal - Portstädning	134 918	133 593
Avtal - Entrémattor	18 240	-
Avtal - Övriga	33 204	18 011
Service- & Besiktningssavtal HISS	6 375	6 094
Service- & Besiktningssavtal Porttelefoni	12 146	-
Löpande Mark- och Fastighetsskötsel	478 166	373 137
El	282 457	413 177
Uppvärmning	1 783 908	1 564 277
Vatten	419 730	460 391
Sophämtning	376 195	355 755
Kabel-TV	72 106	60 177
Bredband	101 256	102 874
Fastighetsförsäkring	168 509	149 850
Vattenskador	5 391	217 163
Fastighetsskatt	249 520	240 420
Övrigt	51 253	46 737
	4 922 079	4 900 890

Not 5 Planerat Underhåll

	2023-12-31	2022-12-31
Underhåll Bostad	13 058	-
Underhåll Gemensamma utrymmen	178 314	95 313
Underhåll Installationer	757 749	115 156
Underhåll Huskropp	393 271	452 965
Underhåll OVK	104 545	87 884
Summa	1 446 937	751 318

Not 6 Avskrivningar

	2023-12-31	2022-12-31
Byggnader	3 364 901	3 364 901
Utrangering del av HISS	-	1 309 969
Markanläggningar	21 743	-
Summa	3 386 644	4 674 870

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter sparkonto SBAB	171 951	70 540
Ränteintäkter övrigt	1 522	-
Summa	173 473	70 540

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	1 019 822	612 742
Övriga räntekostnader	61	478
Summa	1 019 883	613 220

Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	158 757 983	158 457 642
-Nyanskaffningar Byggnad	-	300 341
-Nyanskaffningar Markanläggning	630 558	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	159 388 541	158 757 983

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-24 728 637	-21 647 176
-Årets avskrivning	-3 386 645	-3 081 461
	-28 115 282	-24 728 637

Mark	80 507 024	80 507 024
------	------------	------------

Summa bokfört värde byggnader och Mark	211 780 283	214 536 370
---	--------------------	--------------------

Taxeringsvärde

Byggnader	110 000 000	110 000 000
Byggnader - lokaler	1 711 000	1 711 000
	111 711 000	111 711 000

Mark	91 584 000	91 584 000
	91 584 000	91 584 000

Not 10 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 732	26 732
	<u>26 732</u>	<u>26 732</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 732	-26 732
	<u>-26 732</u>	<u>-26 732</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	90 240	17 055
Momsfordran	40 761	-
Övrigt	-	-
	<u>131 001</u>	<u>17 055</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	58 723	51 063
Kabel-TV	17 435	16 558
Bredband	-	16 876
Portstädning	34 215	-
SBAB	371 810	-
Övrigt	8 690	40 963
	<u>490 873</u>	<u>125 460</u>

Not 13 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB Sparkonto	8 041 987	2 770 036
Swedbank Transaktionskonto	1 663 987	11 165 619
	<u>9 705 974</u>	<u>13 935 655</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Konv.datum	2023-12-31	2022-12-31
SBAB	21608521	4,71	2024-12-13	17 605 551	17 648 600
SBAB	21608653	4,27	2026-11-17	12 675 909	12 714 893
SBAB	21608696	0,82	2025-11-14	12 559 864	12 605 551
				42 841 324	42 969 044

Nästa års beräknade amortering	-127 720	-158 893
Nästa års låneomsättning	-17 605 551	-30 261 439
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	25 108 053	12 548 712

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 42 046 859

Fastighetsinteckningar

	2023-12-31	2022-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	100 500 000	100 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	100 500 000	100 500 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Förvaltning Administration	51 253	46 737
Mervärdesskatt	-	83 342
	51 253	130 079

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna styrelsearvoden	85 313	78 489
Upplupen revisionsarvode	40 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	14 588	20 000
Förutbetalda hyror och avgifter	434 448	580 614
Upplupna räntekostnader	324 781	10 794
Upplupen el	15 958	59 021
Upplupen värme	261 409	243 120
Upplupen sophämtning	2 189	2 132
Upplupen vinterskötsel	59 858	-
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	-	61 899
	1 238 544	1 106 069

Underskrifter

Sundbyberg den dag som framgår av elektroniska underskrifter

.....
Roland Weimerbo
Styrelseordförande

.....
Anders Ericson
Ledamot

.....
Sofia Fransson
Ledamot

.....
Max Lindgren
Ledamot

.....
Maria Af Malmberg Linnman
Ledamot

.....
Gustav Jonsson
Ledamot

.....
Annik Klevegren
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

.....
Stefan Dubois
Baker Tilly Stockholm KB
Godkänd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelhusen

Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 misstag, 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 misstag 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 misstag, 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 misstag, 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 Fågelhusen för räkenskapsåret 2023 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 revisionsred 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 revisionsred 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.

Stockholm den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far



Document history

COMPLETED BY ALL:
27.03.2024 09:43

SENT BY OWNER:

Lotta Sjölander · 22.03.2024 12:41

DOCUMENT ID:
S1dYCYo0p

ENVELOPE ID:

SJLYAysCT-S1dYCYo0p

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 - BRF Fågelhusen.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROLAND WEIMERBO rolandweimerbo@telia.com	Signed Authenticated	22.03.2024 15:33 22.03.2024 15:30	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 94.234.114.92
ANNIKA KLEVEGREN annika.klevengren@gmail.com	Signed Authenticated	24.03.2024 10:31 22.03.2024 17:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1952/03/19) IP: 213.238.206.175
Sofia Maria Fransson sofia.m.fransson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 08:29 24.03.2024 20:43	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/05/17) IP: 89.160.6.19
GUSTAV JONSSON gustav.e.jonsson@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 10:03 25.03.2024 10:01	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1992/06/14) IP: 83.145.49.117
Eva Maria af Malmberg Linnman maria.afmalmberglinn@gmail.com	Signed Authenticated	25.03.2024 10:12 23.03.2024 07:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/27) IP: 77.53.153.118
Max Jonas Ove Lindgren lindgren.max@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 11:52 26.03.2024 08:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/09/07) IP: 83.191.107.205
ANDERS ERICSON anders.ericson.brf@gmail.com	Signed Authenticated	26.03.2024 18:29 25.03.2024 10:15	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/24) IP: 84.216.157.29
Stefan Gustav Dubois stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	27.03.2024 09:43 27.03.2024 09:42	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/03) IP: 4.223.116.200

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed