

2024

ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Fågelhusen

769612-6825



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	17

Revisionsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

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. Medlemsrätt 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 7 770 m². Taxeringsvärdet är 203 295 tkr, varav byggnadsvärdet är 111 711 tkr och markvärdet 91 584 tkr.

Föreningen följer en aktuell underhållsplan som sträcker sig till 2043. Underhållsplanen uppdateras kontinuerligt och kommer att uppdateras under 2025.

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)
Bostäder	130	9078
Lokaler	3	347
Total	133	9425

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Allmänt om verksamheten

Föreningens centrala avtal

Kategori

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

Leverantör

Storholmen Förvaltning
Crafttech (Habitec fram till sommaren)
Crafttech (Habitec fram till sommaren)
Smart Trappstädning
Folksam via Söderberg & Partner
Sundbybergs Stadsnät
ComHem
Vattenfall (nät) GodEl
Norrenergi
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn

Roland Weimerbo
Anders Ericson
Sofia Fransson
Max Lindgren
Annika Klevegren
Jakob Stenberg
Mikael Åkervest

Funktion

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot
Ledamot
Ledamot
Ledamot fram till 25 sep 2024

Mandattid

1 år
1 år
1 år
1 år
1 år
1 år
1 år

Suppleanter

Eva Berg
Urban Sundström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 179 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 7 maj 2024. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter. Från punkten 8 uppgick röstberättigade till 45, 42 på plats och 3 fullmakter.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har tio (10) protokollförda styrelsemöten genomförts, samt ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har flera ej protokollförda arbetsmöten hållits i frågor som ekonomi, underhåll, avloppsrör och samlingsledningar, systematiskt brandskyddsarbete, föreningsinformation och avtal.

Utbildning

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

Överlåtelse

Av föreningens 119 bostadslägenheter har 9 överlåtelse skett varav inga är upplåtelse.

Medlemsinformation

I maj hölls en ordinarie föreningsstämma. Under hösten hade föreningen en höstträff där medlemmar kunde träffa styrelsen och hjälpa till med städuppdrag som faller utanför ramen för de städtjänster föreningen har, exempelvis i tvättstugor, på vindar och utanför källarförråd.

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

Avtal och leverantörer

Hysesavtal med Piccolotvätten AB och Salong Sollay AB är oförändrade.

Avtal med Habitec AB angående markskötsel och vinterunderhåll har sagts upp. Nytt avtal har tecknats med Crafttech.

Hysesavtal har träffats med On Tower Sweden AB beträffande utrymme på taket, Stenbrottsgatan 5, för utrustning för radio- och telekommunikation, s.k. ledningsrätt. Avtalet löper t.o.m. 2049.

Servitut har upplåtits till Sundbybergs kommun för att möjliggöra anordning för offentlig belysning i Tulemarken.

Ombyggnad och underhåll

Arbetet med fjärrvärme i fastigheterna slutfördes, under våren justerades de sista lägenheternas element in och endast några få lägenheter har sedan dess haft problem med luft i elementen.

Samlingsledningarna i alla hus har filmats. Dessa rör ingick inte i stambytet som gjordes under 2002-2003 och är därför i behov av att bytas eller relinas. Samlingsledningarna under Stenbrottsgatan 3 var i sämst skick och det huset kommer att prioriteras i det kommande arbetet, därefter kommer alla samlingsledningar att genomgå en relining.

OVK-kontroller har utförts i husen på Stenbrottsgatan 1 och 3. De sista åtgärderna håller på att slutföras för att OVK:n ska bli godkänd.

Under hösten 2023 gjordes i lägenhet 4408-1-504, utan föregående anmälan till föreningen, en tillståndspliktig ombyggnation. Styrelsen har - sedan bostadsrättshavaren vidtagit nödvändiga modifieringar och ändringar i ombyggnationerna - beslutat att i efterhand godkänna ombyggnationen.

Rökgaskanalerna i föreningens hus Furuvägen 23 har efter omfattande utredningar visat sig vara obrukbara för sitt ändamål. En fastighetsägare/bostadsrättsförening har ingen skyldighet att reparera rökgaskanaler då de inte utgör ledningar som förser lägenheterna med värme, d.v.s då eldstäderna endast är en trivselfunktion. Styrelsen har därför, efter noggranna tekniska och juridiska överväganden, beslutat stänga och plombera kanalerna.

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År	Åtgärd
2024	Filmning av samlingsledningar.
2024	Byte av tryckhållningsenhet i undercentral på Stenbrottsgatan 1.
2024	Takbyte ovanpå lokalen på Rensgatan 4.
2024	Översyn av fönster.

Tidigare genomfört underhåll

År	Åtgärder
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 & 3

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

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.

Uppllysning om förlust

Årets resultat påverkas av föreningens höga avskrivningar, vilket redovisas som en kostnad i resultaträkningen men inte påverkar likviditeten. Föreningens årsavgifter täcker de löpande drift- och underhållskostnaderna samt genererar ett mindre överskott efter räntekostnader. Med tanke på att kostnaderna kontinuerligt ökar, utvärderar styrelsen löpande behovet av eventuella avgiftshöjningar.

Andra poster som påverkar resultatet är:

- Kostnader för gårdsskötsel och trädgårdsskötsel är högre 2024.
- Mer besiktningskostnader under 2024
- Högre vatten och avlopps kostnader
- Högre konsultkostnader
- Högre räntekostnader

En årlig budget har skapats där man eventuellt tagit höjd för de ökade kostnader som påverkas av inflationen. Budgeten visar på ett resultat på -7.620 tkr. Årsavgiften för 2025 höjs med 7 %. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

Mindre underhållsåtgärder till en uppskattad kostnad på 300.000 SEK genomförs.

Framtida investeringar och större underhåll:

År	Åtgärd
2025	Fasadarbete, målning av fönster och fönsterdörrar.
2025	Översyn av balkonger.
2025	Relining av samlingsledningar på Stenbrottsgatan 3.

Flerårsöversikt (Tkr)	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	8 328	7 690	7 229	7 449	7 202
Resultat efter finansiella poster	-2 860	-3 147	-4 079	-1 103	-1 520
Soliditet (%)	80,7	79,9	79,9	77,0	77,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	807	746	710	696	696
Fond för yttre underhåll	5 033	4 817	4 401	3 596	3 790
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) totalyta	4 308	4 719	4 733	5 481	5 502
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 898	5 167	5 308	6 473	6 497
Sparande per kvm (kr/kvm) totalyta	116	168	143	264	200
Räntekänslighet (%)	6,0	7,0	7,0	9,0	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	288	304	296	286	252
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	81,0	80,0	76,0	80,0

Totalyta 9426kvm, varav bostadsrättsytan är 8292kvm, hyresrättsyta 786kvm och lokalytan 348kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre-underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 405 197	33 494 761	4 816 576	-21 363 862	-3 146 636	180 206 036
Avsättning till yttreunderhållsfond			1 663 000	-1 663 000		0
lanspråkstagande			-1 446 937	1 446 937		0
Disposition av föregående års resultat:				-3 146 636	3 146 636	0
Årets resultat					-2 859 506	-2 859 506
Belopp vid årets utgång	166 405 197	33 494 761	5 032 639	-24 726 561	-2 859 506	177 346 530

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Redovisat resultat	-24 726 561
Årets resultat	-2 859 506
	-27 586 067

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	-1 663 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	570 651
i ny räkning överföres	-26 493 718
	-27 586 067

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2024-01-01 -2024-12-31	2023-01-01 -2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 327 804	7 689 827
Övriga rörelseintäkter	3	8	100 639
Summa rörelseintäkter		8 327 812	7 790 466
Rörelsekostnader			
Drifts och underhållskostnader	4	-6 397 191	-6 368 975
Övriga externa kostnader	5	-113 328	-137 318
Personalkostnader	6	-211 204	-197 755
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-3 386 644	-3 386 644
Summa rörelsekostnader		-10 108 367	-10 090 692
Rörelseresultat		-1 780 555	-2 300 226
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		314 915	173 473
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 393 866	-1 019 883
Summa finansiella poster		-1 078 951	-846 410
Resultat efter finansiella poster		-2 859 506	-3 146 636
Resultat före skatt		-2 859 506	-3 146 636
Årets resultat		-2 859 506	-3 146 636

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	7, 11	212 187 224	211 780 284
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	116 150	3 441 915
Summa materiella anläggningstillgångar		212 303 374	215 222 199
Summa anläggningstillgångar		212 303 374	215 222 199
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		2 923	0
Övriga fordringar		104 149	131 001
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	149 038	490 873
Summa kortfristiga fordringar		256 110	621 874
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		7 368 828	9 705 974
Summa kassa och bank		7 368 828	9 705 974
Summa omsättningstillgångar		7 624 938	10 327 848
SUMMA TILLGÅNGAR		219 928 312	225 550 047

Balansräkning	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 899 958	199 899 958
Fond för yttre underhåll		5 032 639	4 816 576
Summa bundet eget kapital		204 932 597	204 716 534
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-24 726 561	-21 363 862
Årets resultat		-2 859 506	-3 146 636
Summa fritt eget kapital		-27 586 067	-24 510 498
Summa eget kapital		177 346 530	180 206 036
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	28 133 412	17 733 271
Övriga skulder		76 185	76 185
Summa långfristiga skulder		28 209 597	17 809 456
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	12 477 412	25 108 053
Förskott från kunder		0	21 235
Leverantörsskulder		571 206	1 094 850
Skatteskulder		25 240	20 620
Övriga skulder		94 522	51 253
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	1 203 805	1 238 544
Summa kortfristiga skulder		14 372 185	27 534 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		219 928 312	225 550 047

Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01
-2024-12-31

2023-01-01
-2023-12-31

Den löpande verksamheten

Rörelseresultat	-1 780 555	-2 300 226
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	3 386 644	3 386 644
Erhållen ränta	214 915	173 473
Erlagd ränta	-1 710 098	-705 896

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital

110 906 553 995

Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar	-2 923	10 994
Förändring av kortfristiga fordringar	327 926	-479 359
Förändring av leverantörsskulder	-523 644	-739 130
Förändring av kortfristiga skulder	348 907	-249 737

Kassaflöde från den löpande verksamheten

261 172 -903 237

Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar	-467 819	-3 198 724
--	----------	------------

Kassaflöde från investeringsverksamheten

-467 819 -3 198 724

Finansieringsverksamheten

Amortering av lån	-2 230 500	-127 720
Aktiekapital	100 000	0

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

-2 130 500 -127 720

Årets kassaflöde

-2 337 147 -4 229 681

Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början	9 705 974	13 935 655
--------------------------------	-----------	------------

Likvida medel vid årets slut

7 368 827 9 705 974

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

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

Fodringarna tas upp till de beloppet varmed de beräknats 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 väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 å. Komponentindelningen har anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2024-2127
Hiss	Linjär 25 år	2045-2046
Passersystem	Linjär 15 år	2035
Markanläggning,dränering	Linjär 30 år	2052
Fjärrvärme	Linjär 25 år	2049
Laddstolpar	Linjär 10 år	2034

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtid underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimiansättning 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. Jämförelsesiffrorna från föregående år redovisas enligt ny redovisningsprincip.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkterna är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomst, 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 räkenskapsåret till 0tkr.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1630kr per lägenhet, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	6 688 176	6 188 318
Hyror bostäder	1 049 661	1 000 588
Hyror lokaler	414 816	430 428
Fastighetsskatt, lokal moms	31 152	18 636
Hyror garage och parkeringsplatser momspliktig	50 099	0
Hyror, p-plats/garage ej moms	26 000	20 000
Uteblivna hyror, lokal moms	0	-9 144
Utebliv hyror, garage/p-plats ej moms	-10 000	0
Överlåtelseavgifter	14 330	18 375
Pantsättningsavgifter	9 741	17 661
Övriga intäkter	53 828	4 965
	8 327 803	7 689 827

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Andrahandsuthyrning	0	6 562
Parkeringsbolag	0	18 700
Erhållna statliga bidrag	0	71 663
Övrigt	8	3 713
	8	100 638

Not 4 Driftkostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	423 478	478 166
Snöröjning, sandning/Gårdsskötsel	148 446	163 730
Trädgårdsskötsel	189 383	0
Marskötsel	0	62 309
Städning enligt avtal	144 175	134 918
Mattservice/-hyra	22 652	18 240
	1 863	0
Obligatorisk ventilations kontroll	84 192	104 545
Hiss/övriga besiktning	120 112	18 521
Bevakning, larm, jour	26 527	0
Brand- och skalskydd	14 063	0
Reparationer	346 524	5 391
Planerad underhåll	570 651	1 342 392
El, fastighetsgemensamma utrymmen	315 256	282 457
Fjärrvärme	1 762 879	1 783 908
Vatten och avlopp	532 855	419 730
Sophämtning/renhållning	387 307	376 195
Fastighetsförsäkringar	186 739	168 509
Bredband/Internet/Kabel-TV	126 282	173 362
Fakturerad överlåtelse och pantsättningsavgift	33 480	0
Förvaltningsarvode	616 790	502 666
	22 659	33 204
Juridiskt konsultarvode	62 212	0
Fastighetsskatt/-avgift	254 850	249 520
	3 816	0
Övriga förvaltningskostnad	0	51 252
	6 397 191	6 369 015

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024	2023
Förbrukningsinventarier	0	31 400
Förbrukningsmateriel	0	10 332
Revisionsarvoden	39 876	29 750
Bankkostnader	6 595	5 799
Advokat-, rättegångskostnad	0	9 000
Övriga externa kostnader	66 857	50 997
	113 328	137 278

Not 6 Personalkostnader

2024	2023
------	------

Styrelsearvode	170 620	151 200
Sociala avgifter på styrelsearvode	40 584	33 955
Arvode valberedning	0	12 600
	211 204	197 755

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	239 895 565	239 265 007
Inköp	3 793 584	630 558
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	243 689 149	239 895 565
Ingående avskrivningar	-28 115 281	-24 728 637
Årets avskrivningar	-3 386 644	-3 386 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 501 925	-28 115 281
Utgående redovisat värde	212 187 224	211 780 284
Taxeringsvärden byggnader	110 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden lokaler	1 711 000	1 711 000
	111 711 000	111 711 000
Taxeringsvärden mark	91 584 000	91 584 000
	91 584 000	91 584 000

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	3 441 915	873 750
Inköp	116 150	2 568 165
Omklassificeringar	-3 441 915	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	116 150	3 441 915
Utgående redovisat värde	116 150	3 441 915

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetald kostnad fastighetsförsäkrings	64 008	58 723
Förutbetald kostnad bredband/Kabel-TV	25 964	17 435
Förutbetald kostnad portstädning	0	34 215
Förutbetald kostnad SBAB	0	371 810
Förutbetald kostnad Hiss	9 375	0
Förutbetald kostnad Lås	3 614	0
Förutbetald kostnad Jour	434	0
Förutbetald kostnad medlemsavgift	8 690	0
Förutbetald kostnad förvaltning	36 953	0
Övrigt förutbetald kostnad	0	8 690
	149 038	490 873

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	2,95	2029-11-09	15 527 861	17 605 551
SBAB	4,27	2026-11-17	12 605 551	12 675 909
SBAB	0,82	2025-11-14	12 477 412	12 559 864
			40 610 824	42 841 324

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 11 Fastighetsinteckningar

	2024-12-31	2023-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	100 500 000	100 500 000
	100 500 000	100 500 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna arvoden	85 313	85 313
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 588	14 588
Upplupna räntekostnader	8 549	324 781
Förutbetalda avgifter/hyror	808 437	434 448
Beräknat arvode för revisor	40 000	40 000
Upplupna el kostnader	17 234	15 958
Upplupna värmekostnader	234 743	261 409
Upplupna vinterskötsel	0	59 858
Upplupna sophämtning	0	2 189
Upplupna parkeringsintäkter	-5 059	0
	1 203 805	1 238 544

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Anders Ericsson

Sofia Fransson

Annika Klevegren

Max Lindgren

Roland Weimerbo
Ordförande

Jakob Stenberg

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

Stefan Dubois
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Sofia Maria Fransson (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 12fbaf5d502fa4[...]99f8942259253

IP: 79.142.xxx.xxx

2025-04-02 08:08:44 UTC



ANNIKA KLEVEGREN (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 4f0be7e459dce8[...]28f620f64467e

IP: 92.33.xxx.xxx

2025-04-03 14:18:47 UTC



ROLAND WEIMERBO (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fågelhusen

Serienummer: c3d21c746cb636[...]7350481d7850a

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-04 14:46:06 UTC



ANDERS ERICSON (SSN-validerad)

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fågelhusen

Serienummer: 84e81ed6fc783e[...]cc4307217ad35

IP: 94.234.xxx.xxx

2025-04-07 11:49:43 UTC



Karl Johan Jakob Stenberg (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: f27e75567da8b3[...]96291bd3c7590

IP: 90.133.xxx.xxx

2025-04-08 08:16:59 UTC



Max Jonas Ove Lindgren (SSN-validerad)

Styrelseledamot

Serienummer: 8e5c323946423e[...]d5d5dc4071505

IP: 90.129.xxx.xxx

2025-04-08 08:58:46 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stefan Gustav Dubois

Extern Revisor

Serienummer: 0d2246996166f1[...]68c5f23af2d3d

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-04-08 15:55:45 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

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 2024.

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 2024 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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, förfälskning, 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 2024 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 revisionssed 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 revisionssed 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

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Stefan Gustav Dubois

Extern Revisor

Serienummer: 0d2246996166f1[...]68c5f23af2d3d

IP: 135.225.xxx.xxx

2025-04-08 15:56:35 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via **Penneo.com**. De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill som innehåller ett certifikat och en tidsstämpel från en kvalificerad tillhandahållare av betrodda tjänster.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.