

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825

Räkenskapsåret
2019-01-01 - 2019-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2019.

Föreningens mål och verksamhet

Föreningens firma är Bostadsrättsföreningen Fågelhusen.

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.

Styrelsen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 30 juni samma år. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 14 hyrrätter och två lokaler.

Medlemmar

Den 31/12-2019 hade föreningen 177 medlemmar.

Lägenhetsöverlåtelser och andrahandsupplåtelser

Under året har 21 överlåtelser skett.

Styrelse

Ledamöter

Joel Häggquist, ordförande
Anders Ericsson, kassör
Ludvig Wallmann, sekreterare
Karin Lindblom
Mikael Olsson
Victor Gillberg
Urban Sundström

Suppleanter

Christina Swahn Pedersen
Emma Carlsson

Sammanträden

Under verksamhetsåret har 11 protokollförda styrelsemöten genomförts, samt ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har flera ej protokollförda arbetsmöten hållits i frågor som ekonomi, underhåll, värmeförsörjning, hissar, systematiskt brandskyddsarbete och avtal.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas - förutom av styrelsen - av minst två ledamöter i föreningen.

Revisor

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

Händelser under året

Utbildning

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

Underhåll och reparationer

I maj genomfördes en brandskyddskontroll av föreningens eldstäder. Brandskyddskontrollen är en återkommande form av tillsyn som sker vart sjätte år och innebär kontroll av den tekniska statusen av eldstäder, rökkanaler och skorstenar.



Trappan utmed väggen på Stenbrottsgatan 5 har genomgått en renovering.

En arborist har under senhösten sett över samtliga träd på föreningens mark och genomfört en trädsäkring genom att ta bort död ved och lågt hängande grenar.

Avtalet med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltare Renew Service har genomgått en översyn och kompletterats.

Utebänkar har renoverats av frivilliga från föreningen.

Under våren startade styrelsen en översyn av föreningens systematiska brandskyddsarbete. Översynen inleddes med en brandskyddsbesiktning av föreningens byggnader, vilket resulterade i ett antal åtgärds punkter som genomförts under hösten. Åtgärderna har bestått i säkerhetshöjande åtgärder och en ny brandskyddspolicy med tillhörande upplägg och checklista för egenkontroll.

Löpande arbete har pågått kring reparationer och skador som uppkommit i lägenheter.

Styrelsen beslutade att ta ett omtag gällande föreningens underhållsplan och en ny kommer att tas fram under våren 2020. Arbetet inleds med en besiktning av fastigheterna, vilket ska resultera i en mer komplett plan som också ska vara enklare att följa upp.

Förening och medlemmar

En extra föreningsstämma hölls i januari med anledning av en uppdatering av föreningens stadgar. Förslaget till nya stadgar röstades igenom i ett andra beslut på den ordinarie föreningens stämman den 13 juni.

Under året har två sammankomster för föreningens medlemmar anordnats, en på våren och en på hösten. I samband med vårsammankomsten genomfördes en resning av cyklar i cykelförråden och städning av utemiljöerna.

Hemsidan har flyttats till en ny adress och miljö tillhandahållen av Bostadsrätterna och har under året kontinuerligt uppdaterats.

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

Styrelsen har beslutat om att införa en avflyttningskontroll i samband med överlåtelse av lägenheter. Kontrollen utgår från en kontroll av de punkter som föreningen ansvarar för i lägenheterna, såsom värme och ventilation.

Hyreslokaler

Befintlig hyresgäst sade upp sitt hyreskontrakt för lokalen på Stenbrottsgatan 1 under 2018 och under 2019 har en ny hyresgäst flyttat in i lokalen.

I lokalen på Furuvägen 23 har en obligatorisk ventilationskontroll (OVK) genomförts.

Planerade/påbörjade åtgärder

Under 2017 byttes undercentralen ut mot en ny och arbetet med uppvärmning har under 2019 fortsatt med utredning angående injustering och energieffektivisering kopplat till vattenförbrukning. Planen är att under 2020 genomföra en injustering och byte av befintliga shuntar.

Under hösten 2019 startade en planering av radonmätning i föreningens fastigheter. Mätningen är föranledd av en skärpning av riktvärdet för radon i inomhusluften. Föreningen ansvarar för att se till att radonhalterna är kontrollerade och ska även stå för mätningar och eventuell radonsanering. Radonmätningarna inleddes i februari 2020.

Föreningens låssystem börjar komma till åren och behöver bytas ut. Systemen skiljer sig också åt mellan husen och det finns därför en stor variation i nyckeluppsättningar. Styrelsen har därför inlett ett arbete med att se över lösningar för att ersätta befintligt med ett elektroniskt system.

Föreningens hissar närmar sig slutet av sin livslängd. Två av hissarna, Stenbrottsgatan 1 och 5, krävde så stora reparationer att det var dags att byta ut dem helt och hållet. Arbetet planerades under hösten och genomfördes under januari och februari 2020. Övriga hissor kommer kontinuerligt att ses över och bytas ut under de kommande åren.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning Belopp i kr

	2019-12-31	2018-12-31	2017-12-31	2016-12-31
Nettoomsättning, tkr	7 101,0	7 041,0	7 144,0	7 161,0
Resultat efter finansiella poster tkr	-1 313,0	-654,0	-480,0	-781,0
Soliditet, % *	76,6	76,8	74,9	71,0
Bostadsrättsyta m2	8 105,5	8 105,5	8 105,5	7 896,0
Total yta (bostad och lokaler) m2	9 436,5	9 426,0	9 426,0	9 426,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta kr	696,0	695,0	695,8	699,0
Lån/kvm	6 493,0	6 531,0	7 166,0	8 640,0
Fastighetens belåningsgrad, % **	27,9	35,4	38,8	45,6
Taxeringsvärde, tkr	188 577,0	149 573,0	149 573,0	149 573,0
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	188 700,0	188 700,0	188 700,0	180 680,0
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	47,6	47,6	47,6	53,3
Avskrivningar/kvm total yta	234,0	235,0	226,0	236,0
Elkostnader/kvm total yta kr	30,3	31,0	35,0	28,0
Värmekostnader/kvm total yta m2	164,8	163,0	157,0	167,0
Vattenkostnader/kvm total yta m2	35,2	36,0	28,0	26,0

*) Totalt eget kapital/ Totala tillgångar

***) Lån/Taxeringsvärde

Eget kapital, tkr

	Belopp vid årets ingång	Årets förändring	Utgående Värde
Bundet eget Kapital			
Fond för yttre underhåll	2 893	449	3 342
Medlemsinsatser	162 611	-	162 611
Upplåtelseavgifter	26 089	-	26 089
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 770	-1 103	-11 873
Årets resultat	-654	-591	-1 313
Summa	180 169	-1 245	178 856

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 13 185 793, behandlas enligt följande:

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-11 872 662
Årets resultat	-1 313 130
Att disponera	-13 185 792
Föreslagen avsättning till yttre reparationsfond	448 719
Balanseras i ny räkning	-13 634 511
Summa	-13 185 792

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Nettoomsättning	2	7 100 500	7 040 539
		<u>7 100 500</u>	<u>7 040 539</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 871 877	-1 441 414
Taxebundna kostnader	4	-2 931 802	-2 714 206
Övriga externa kostnader	5	-569 705	-525 883
Styrelsearvode	6	-163 834	-164 013
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 208 000	-2 216 290
Rörelseresultat		<u>-644 718</u>	<u>-21 267</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 777	5 184
Räntekostnader och liknande resultatposter		-673 189	-638 287
Resultat efter finansiella poster		<u>-1 313 130</u>	<u>-654 370</u>
Resultat före skatt		<u>-1 313 130</u>	<u>-654 370</u>
Årets resultat		<u>-1 313 130</u>	<u>-654 370</u>

RE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	222 117 326	224 325 326
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	-
		<u>222 117 326</u>	<u>224 325 326</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>222 117 326</u>	<u>224 325 326</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		37 687	10 623
Aktuell skattefordran		-	8 591
Övriga fordringar	9	9 709	41 366
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	135 516	130 000
		<u>182 912</u>	<u>190 580</u>
Kassa och bank		11 310 106	10 077 321
Summa omsättningstillgångar		<u>11 493 018</u>	<u>10 267 901</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>233 610 344</u>	<u>234 593 227</u>

Handwritten mark

Handwritten mark

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		3 341 439	2 892 720
Inbetalda insatser		162 611 094	162 611 094
Upplåtelseavgifter		26 088 864	26 088 864
		<u>192 041 397</u>	<u>191 592 678</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-11 872 662	-10 769 573
Årets resultat		-1 313 131	-654 370
		<u>-13 185 793</u>	<u>-11 423 943</u>
Summa eget kapital		<u>178 855 604</u>	<u>180 168 735</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	52 628 714	52 793 376
		<u>52 628 714</u>	<u>52 793 376</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skatteskulder		18 921	-
Skulder till kreditinstitut		144 688	144 688
Depositioner		72 435	22 185
Leverantörsskulder		873 073	543 817
Övriga kortfristiga skulder		17 958	19 015
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	998 951	901 411
		<u>2 126 026</u>	<u>1 631 116</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>233 610 344</u>	<u>234 593 227</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 313 130	-654 370
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 208 000	2 216 290
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		894 870	1 561 920
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 668	279 282
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		494 910	-794 771
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 397 448	1 046 431
Investeringsverksamheten			
Pågående arbeten		-	-1 300 188
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-	-1 300 188
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	-
Amortering av lån		-164 662	-5 152 089
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-164 662	-5 152 089
Årets kassaflöde		1 232 786	-5 405 846
Likvida medel vid årets början		10 077 320	15 483 167
Likvida medel vid årets slut		11 310 106	10 077 321

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

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

Värderingsprinciper m m

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter som löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukning av betydande komponenter bedöms vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.

Avskrivningar

Avskrivningarna sker linjärt över tillgångens beräknade nyttjandeperiod eftersom det återspeglar den förväntade förbrukningen av tillgångens framtida ekonomiska fördelar. Avskrivningen redovisas som kostnad i resultaträkningen.

<i>Fastigheten</i>	<i>Livslängd i år</i>
Stomme, grund och restpost	120
Stammar, värme	50
Stammar, vatten	50
VVS, panna/undercentral	25
VVS, styr och värmepump	20
Fasader	40
Balkonger	50
Fönster	50
Dörrar	25
Tak	25
Trapphus	15
Hiss, gejdrar och korg	50
Hiss, maskin	25
Ventilation, kanaler	50
Ventilation, fläktar och apparater	25
El, kabel och central	50
El, apparater och svagström	15
Tvättstugor	15
Tvättstugor, maskiner	15
Övriga anläggningstillgångar	
Fastighetsförbättringar	5-20
Inventarier och verktyg	5-20

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter bostäder	5 642 900	5 646 116
Hysesintäkter bostäder	1 102 860	1 101 853
Hysesintäkter lokaler	277 883	280 536
Hysesintäkter garage och p-platser	24 000	25 025
Övriga intäkter	52 857	-12 991
Summa	7 100 500	7 040 539

Not 3 Driftkostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Material	7 052	8 504
Trädgård	172 413	201 163
Snöröjning och sandning	134 782	166 188
Städning inkl. matthyra	81 229	99 590
Besiktningkostnader, sotning OVK	100 919	17 938
Övriga förvaltningskostnader		-
Reparationer och underhåll	1 135 914	713 327
Teknisk förvaltning	239 568	234 704
Summa	1 871 877	1 441 414

Not 4 Taxebundna kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Ei	286 521	293 100
Uppvärmning	1 555 442	1 542 178
Vatten	332 120	345 579
Sopor, grovsopor	312 204	271 778
Kabel-TV och Bredband	288 411	106 771
Fastighetsförsäkring	157 104	154 800
Summa	2 931 802	2 714 206

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revisionsarvode	46 330	51 000
Ekonomisk förvaltning	225 639	238 002
Jurist-, konsult- och bankkostnader	4 522	4 057
Övriga externa kostnader	66 162	33 284
Fastighetsskatt	199 536	199 540
Summa	542 189	525 883

Not 6 Styrelsearvoden

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Styrelsearvoden	125 126	125 125
Sociala kostnader	38 708	38 888
Summa	163 834	164 013

Not 7 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Byggnader</i>		
-Vid årets början	156 901 833	155 601 645
-Nyanskaffningar, pågående ännu ej avslutade	-	1 300 188
-Omklassificeringar	-	-
Utgående ackum. anskaffningsvärden	156 901 833	156 901 833
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-13 083 531	-10 867 240
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-2 208 000	-2 216 291
Vid årets slut	-15 291 531	-13 083 531
Mark	80 507 024	80 507 024
Summa bokfört värde	222 117 326	224 325 326
Taxeringsvärde		
Byggnad	101 297 000	86 783 000
Mark	87 280 000	62 790 000
Summa	188 577 000	149 573 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2019-12-31	2018-12-31
Inventarier och verktyg		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 732	26 732
	26 732	26 732
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 732	-26 732
	-26 732	-26 732
Installationer		
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
	-	-
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Omklassificeringar	-	-
	-	-
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 9 Övriga fordringar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Skattekonto	9 709	41 366
Summa	9 709	41 366

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	135 516	130 000
Summa	135 516	130 000

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta %	Konv.datum	Belopp
SBAB	21-60852-1	1,38	2020-03-30	17 797 321
SBAB	21-60863-7	1,70	2020-03-30	2 944 464
SBAB	21-60865-3	1,12	2020-03-30	12 849 567
SBAB	21-60869-6	0,99	2020-06-17	12 763 392
SBAB	21-60875-0	1,89	2020-03-30	6 418 658
Kortfristig del av långfristiga skulder				-144 688
				52 628 714

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Styrelsearvoden	113 924	113 924
Revisonsarvode	38 000	38 000
Sociala avgifter	35 790	35 790
Förskottshyror och avgifter	530 154	469 402
El	25 308	25 600
Värme	205 723	210 530
Renhållning	2 170	2 000
Förvaltning	47 881	3 000
Övrigt		3 165
Summa	998 950	901 411

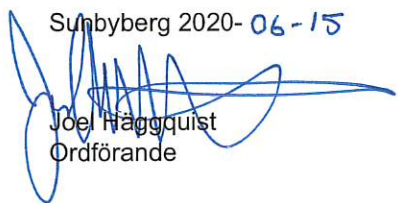
Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 500 000	100 500 000
	100 500 000	100 500 000
Summa ställda säkerheter	100 500 000	100 500 000



Underskrifter

Sunbyberg 2020-06-15

Joel Haggquist
Ordförande



Anders Ericsson
Styrelseledamot


Urban Sundström
Styrelseledamot



Mikael Olsson
Styrelseledamot


Karin Lindblom
Styrelseledamot


Ludvig Wallmann
Styrelseledamot


Victor Gillberg
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-06-16


Stefan Dubois
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 2019.

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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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 den 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. Den 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, 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 2019 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 revisionssed 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:

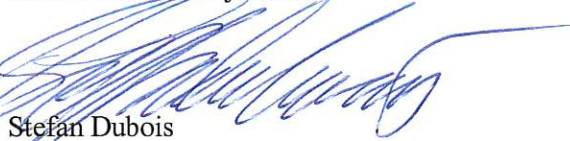
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Stockholm den 16 juni 2020



Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far