

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825

Räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-3
Resultaträkning	4
Balansräkning	5-6
Kassaflödesanalys	7
Noter	8-15
Underskrifter	15



MH
AF
AM

Brf Fågelhusen

769612-6825

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen, 769612-6825 får härmed avge årsredovisning för 2016.

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningens firma är Brf Fågelhusen.

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

Styrelsen har sitt säte i Sundbyberg Kommun.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Brf Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades hos Bolagsverket 2005-06-13. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 16 hyresrätter och tre (3) lokaler. Adresser: Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1, Stenbrottsgatan 3, Stenbrottsgatan 5 och Furuvägen 23.

Sammanträden

Under året har 12 protokollförda styrelsemöten genomförts. Utöver detta har flera icke-protokollförda arbetsmöten hållits i frågor om bland annat övergripande ekonomi, budget, underhållsplan samt samarbetsformer. Systematiskt brandskyddsarbete har genomförts i alla hus varje kvartal.

Frivilliga krafter i fixargruppen arbetar med mark- och rabattskötsel samt underhåll i ute- och inomhusmiljöer.

Nya stadgar

Föreningen har antagit nya stadgar.

Styrelse

Ledamöter

Abdallah el Barawany

Anders Ericson

Sara Foureaux

Anita Parkkinen

Mattias Holmgren

Johan Keskitalo

Hampus Nilsson

Suppleanter

Lena Martinez

Sofie Nybom

Utbildning

Styrelsens ledamöter samt de boende har erbjudits kurser genom Bostadsrätternas kursprogram. Styrelseledamöter har deltagit i kurser och styrelsemässor.

Firmatecknare

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

Revisor

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

Brf Fågelhusen

769612-6825

Valberedning

Fastighet - Händelser under året

Kvartal 1

Nya armaturer i trapphus testas på Stenbrottsgatan 5.

Avtal med q-park sägs upp.

Genomgång av ventilation på Furuvägen 23 genomförs.

Ett alternativ till energieffektivisering tas fram.

Kvartal 2

Utökning av antal tvättider på Stenbrottsgatan 3.

Takomläggning genomförs på Furuvägen 23 och Stenbrottsgatan 1 och 3.

Ordinarie föreningsstämma genomförs och ny styrelse är beslutad.

Konstituerande styrelsemöte genomförs.

Kvartal 3

Föreningslokalen rustas för uthyrning till boende i föreningen för mindre tillställning.

Medlemmar i föreningen målar ytterdörrar som är i behov.

Växtlighet på fasad tas bort.

Föreningens lån ses över.

Dränering Stenbrottsgatan 1 utförs ett garantiarbete av mark.

Ventilation på Furuvägen 23 åtgärdas.

Avtal för föreningens garageplatser ses över.

Kvartal 4

Ny fläkt installeras i torkrum på Stenbrottsgatan 3.

Hissen på Stenbrottsgatan 5 lagas.

Vid genomgång trappa Stenbrottsgatan 5 norra sidan framkommer att huset behöver dräneras innan trappa åtgärdas.

Öppet hus för boende där det bjuds på fika.

Föreningen har under året lagt nya tak på några av husen samt gjort större markarbeten.

Föreningens styrelse har löpande under året sett över avtal för att säkerställa att bästa möjliga avtal erhålls.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "MH", "ST", and "SM". A small number "2" is written in the center of the signatures.

Brf Fågelhusen

769612-6825

Lägenhetsöverlåtelser/upplåtelse och andrahandsuthyrning

Under året har en av våra hyresrätter upplåtits som bostadsrätt.

14st överlåtelser har skett under året. 2016-12-31 fanns det 2st andrahandsupplåtelse.

Eget kapital, tkr	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	158 425	18 505	1 566	-7 222	-956
Försålda lägenheter	1 317	2 433			
Avsättning till yttre fond			429	-429	
Resultatdisposition				-956	956
Årets resultat					-781
	159 742	20 938	1 995	-8 607	-781

Flerårsöversikt / Nyckeltal

	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning, tkr	7 161	7215	7 104	6 798
Resultat efter finansiella poster, tkr	-781	-956	-1 080	-684
Soliditet*%	71	71	70	68
Bostadsrättsyta m2	7 896	7896	7675	7 625
Total yta (bostad och lokaler) m2	9 426	9 426	9426	9 426
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta kr	699	682	668	633
Lån/kvm bostadsrättsyta	8640	8 654	8915	9 636
Fasighetens belåningsgrad, % **	45,61	47,74	47,8	51,33
Taxeringsvärde, tkr	149 573	143 142	143 142	143 142
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	180680	176 930	165 995	163 800
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	53,25	45,56	45,56	37,52
Avskrivning/kvm total yta	236	234	82	82
Elkostnad/kvm total yta kr	28	26	28	28
Värmekostnad/kvm total yta m2	167	158	186	186
Vattenkostnad/kvm total yta m2	26	26	24	24

*) Totalt eget kapital/Totala tillgångar

**) Lån/Taxeringsvärde

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-8 607 030
Årets resultat	-781 415
Summa	-9 388 445
Avsättning till yttre fond	- 448 719
Balanseras i ny räkning	-8 939 726
Summa	-9 388 445

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

MH
 HV SF AM JA
 3

Resultaträkning		2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Nettoomsättning	Not 2	7 161 081	7 215 480
Övriga rörelseintäkter		291 971	0
		7 453 052	7 215 480
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel m.m.	Not 3	-407 833	-402 632
Reparationer	Not 4	-1 182 316	-437 213
Underhåll	Not 5	-66 787	-205 450
Taxebundna kostnader	Not 6	-2 501 943	-2 489 966
Försäkringar och avgäld	Not 7	-114 809	-82 848
Fastighetsskatt		-190 570	-183 010
Förvaltningskostnader	Not 8	-611 533	-720 554
Styrelsearvode	Not 9	-130 566	-135 514
Fastighetskostnader		-5 206 357	-4 657 187
Resultat före avskrivningar och räntekostnader		2 246 695	2 558 293
Avskrivningar		-2 229 276	-2 208 737
Rörelseresultat		17 419	349 558
Finansiella poster			
Ränteintäkter		77 247	70 717
Räntekostnader		-876 081	-1 376 166
		-798 834	-1 305 449
Resultat efter finansiella poster		-781 415	-955 891
Årets resultat		-781 415	-955 891

MA  4
HILST DAN
R

Balansräkning

2016-12-31

2015-12-31

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	225 424 838	222 631 111
Pågående nyanskaffningar			
Inventarier och installationer	Not 11	60 703	71 918
		<u>225 485 541</u>	<u>222 703 029</u>

Summa anläggningstillgångar

225 485 541

222 703 029

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		3 896	60 893
Övriga fordringar	Not 12	3 684 873	3 818 288
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	35 833	126 231
		<u>3 724 602</u>	<u>4 005 412</u>

Kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

14 032 719

13 701 816

17 757 321

17 707 228

SUMMA TILLGÅNGAR

243 242 862

240 410 258

MH
5
ST
HU
JH

Balansräkning		2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>	Not 14		
Insatser		159 742 003	158 425 467
Upplåtelseavgifter		20 937 955	18 504 491
Fond för yttre underhåll		1 995 282	1 565 856
		<u>182 675 240</u>	<u>178 495 814</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-8 607 030	-7 221 713
Årets resultat		-781 415	-955 891
Summa eget kapital		<u>173 286 795</u>	<u>170 318 210</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	68 112 784	68 223 970
Övriga långfristiga skulder		83 557	83 557
Summa långfristiga skulder		<u>68 196 341</u>	<u>68 307 527</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder		108 000	108 000
Leverantörsskulder		663 537	687 541
Övriga kortfristiga skulder	Not 16	7 414	7 757
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	980 776	981 223
		<u>1 759 727</u>	<u>1 784 521</u>
Summa skulder		<u>69 956 068</u>	<u>70 092 048</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		243 242 862	240 410 258

Kassaflödesanalys

	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-781 415	-955 891
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 229 276	2 208 737
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 447 861	1 252 846
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	280 810	-3 793 362
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-24 794	166 224
Kassaflöde från den löpande verksamheten	256 016	-2 374 292
Investeringsverksamheten		
Investering fastighetsförbättringar	-5 011 788	-15 000
Pågående arbeten	-	-1 261 241
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-5 011 788	-1 276 241
Finansieringsverksamheten		
Insatser och upplåtelseavgifter	3 750 000	10 935 000
Amortering av lån	-111 186	-89 054
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	3 638 814	10 845 946
Årets kassaflöde	330 903	7 195 413
Likvida medel vid årets början	13 701 816	6 506 403
Likvida medel vid årets slut	14 032 719	13 701 816

MH
SF 7
AM
R

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 för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat.



Handwritten signatures and initials in blue ink, including the number 8.

Brf Fågelhusen

769612-6825

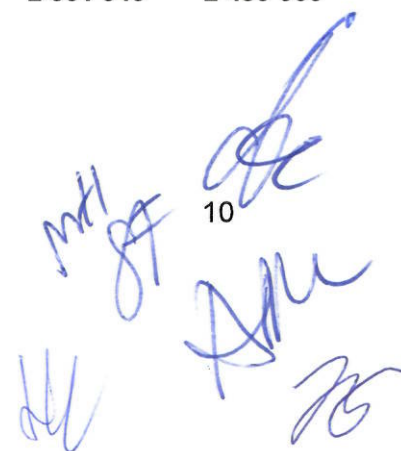
Avskrivningar

Avskrivning 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>Kvarvarande livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	118	72,0
Stammar, värme	48	5,0
Stammar, vatten	48	5,0
VVS, panna/undercentral	23	0,5
VVS, styr och värmepump	18	0,5
Fasader	38	2,0
Balkonger	48	1,5
Fönster	48	1,5
Dörrar	23	1,0
Tak	23	2,0
Trapphus	13	1,0
Hiss, gejdrar och korg	48	1,0
Hiss, maskin	23	1,0
Ventilation, kanaler	48	1,0
Ventilation, fläktar och apparater	23	1,0
El, kabel och central	48	1,5
El, apparater och svagström	13	1,5
Tvättstugor	6	0,5
Tvättstugor, maskiner	10	0,5
		<hr/>
		100
Övriga anläggningstillgångar	.	
Fastighetsförbättringar	5-20	
Inventarier och verktyg	5-20	

ml
H
9
AM
Z

Noter	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Not 2 Årsavgifter och hyror		
Årsavgifter bostäder	5 518 193	5 386 143
Hyresintäkter bostäder	1 240 920	1 371 407
Hyresintäkter lokaler	340 380	369 060
Hyresintäkter, garage och parkering	24 000	24 000
Övriga intäkter	329 559	64 870
	7 453 052	7 215 480
Not 3 Fastighetsskötsel		
Material	6 713	3 159
Trädgårdskostnader	106 875	73 617
Snöröjning och sandning	153 750	185 187
Städning inkl. hyrmattor	85 755	105 003
Besiktningkostnader, sotning OVK	22 481	11 530
Övriga förvaltningskostnader	32 259	24 136
	407 833	402 632
Not 4 Reparationer		
El, värme, vatten och ventilation	245 252	142 433
Vattenskador	358 421	0
Tvättstuga, tvättutrustning	140 187	88 979
Hissar	127 109	52 210
Fönster, portar och balkonger	45 758	10 911
Tak och fasader	6 794	77 807
Övriga reparationer	258 795	64 873
	1 182 316	437 213
Not 5 Underhåll		
El, värme, vatten och ventilation	56 250	6 350
Tvättstuga, tvättutrustning	0	2 309
Tak och fasader	2 549	28 505
Mark- och trädgårdsunderhåll	0	163 613
Övriga underhållskostnader	7 988	4 673
	66 787	205 450
Not 6 Taxebundna kostnader		
El	268 915	262 480
Uppvärmning	1 577 040	1 485 511
Vatten	243 673	244 380
Sopor, grovsopor	232 057	217 647
Kabel-TV	80 508	80 448
Bredband	99 750	199 500
	2 501 943	2 489 966



 MH
 10
 AM
 76

		2016-01-01	2015-01-01
Noter		2016-12-31	2015-12-31
Not 7	Försäkringar och avgäld		
	Fastighetsförsäkring	114 809	82 848
		114 809	82 848
Not 8	Förvaltningskostnader		
	Administrationskostnader		
	Förvaltningskostnader	440 869	432 849
	Revisor	53 520	54 375
	Jurist-, konsult- och bankkostnader	84 174	187 176
	Övriga förvaltningskostnader	32 970	46 154
		611 533	720 554
Not 9	Arvoden och sociala kostnader		
	Styrelsearvoden	99 350	107 650
	Sociala kostnader	31 216	27 864
		130 566	135 514

MA
11
HLL
JRV

Noter	2016-01-01	2015-01-01
	2016-12-31	2015-12-31
Not 10 Byggnader och mark		
<i>Akkumulerat anskaffningsvärde</i>		
-Vid årets början	148 614 761	144 587 361
-Nyanskaffningar	5 011 788	1 261 241
-Omklassificering	0	142 896
-Pågående ombyggnad	0	2 623 263
Vid årets slut	153 626 549	148 614 761
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-6 490 674	-4 288 380
-Omklassificering	0	-7 145
-Årets avskrivningar	-2 218 061	-2 195 149
Vid årets slut	-8 708 735	-6 490 674
Mark	80 507 024	80 507 024
Redovisat värde vid årets slut	225 424 838	220 806 005
Taxeringsvärde		
Byggnader	86 783 000	80 477 000
Mark	62 790 000	62 665 000
Taxvärde totalt	149 573 000	143 142 000

MH
12
ST
AM
ZS

Noter

2016-01-01	2015-01-01
2016-12-31	2015-12-31

Not 11 Inventarier och installationer

Inventarier och verktyg

Akkumulerat anskaffningsvärde

-Vid årets början	26 732	26 732
Vid årets slut	26732	26 732

Akkumulerade avskrivningar

-Vid årets början	-22 249	-16 903
-Årets avskrivningar	-4 483	-5 346
Vid årets slut	-26 732	-22 249

Installationer

Akkumulerat anskaffningsvärde

-Vid årets början	82 419	67 419
-Omklassificering	0	0
-Nyanskaffning	0	15 000
Vid årets slut	82 419	82 419

Akkumulerade avskrivningar

-Vid året början	-14984	-6 742
-Omklassificering	0	0
-Årets avskrivningar	-6732	-8 242
Vid årets slut	-21 716	-14 984

Redovisat värde vid årets slut

60 703	71 918
--------	--------

mhl
 [Signature]
 13
 [Signature]
 [Signature]
 [Signature]

Noter 2016-01-01
2016-12-31 2015-01-01
2015-12-31

Not 12 Övriga fordringar

Skattekonto	341	13 167
Skattefordringar/Skatteskulder	17 561	25 121
Försäkringsersättning	291 971	0
Andra kortfristiga fordringar	3 375 000	3 780 000
	3 684 873	3 818 288

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	0	90 614
Com Hem AB	20 343	20 127
KM Hiss AB	7 500	7 500
Bostadsrätterna	7990	7 990
	35 833	126 231

Not 14 Eget kapital

	<i>Insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Yttre fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Ingående balans	158 425 467	18 504 491	1 565 856	-7221 713	-955 891
Försålda lägenheter	1 316 536	2 433 464			
Avsättning till yttre fond			429 426	-429 426	
Resultatdisposition				-955 891	955 891
Årets resultat					-781 415
	159 742 003	20 937 955	1 995 282	-8 607 030	-781 415

Not 15 Skulder till kreditinstitut

			2016-12-31
Långgivare	Räntesats %	Löptid	
SBAB	0,91	2017-02-15	17 914 530
SBAB	1,64	2017-06-27	13 000 000
SBAB	0,91	2017-02-15	17 955 705
SBAB	0,75	2017-03-15	12 887 790
SBAB	0,95	2017-01-30	6 462 759
			68 220 784

Kortfristig del av långfristiga skulder -108 000

68 112 784

Fastighetsinteckningar 100 500 000

100 500 000

Noter

2016-01-01 2015-01-01
2016-12-31 2015-12-31

Not 16 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdesskatteskuld	3 117	7 757
Övriga kortfristiga skulder	4 297	0
	<u>7 414</u>	<u>7 757</u>

Not 17 Upplupna kostnader och förinbetalda intäkter

Upplupna styrelsearvoden	110 750	111 250
Upplupen revisionskostnad	38 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	34 798	34 955
Förinbetalda hyror och avgifter	536 054	533 141
El	24 929	22 388
Värme	212 050	188 712
Städning	0	8 750
Snöröjning	0	14 250
Förvaltning	0	17 296
Övrigt	24 195	12 481
	<u>980 776</u>	<u>981 223</u>

Handwritten signatures and initials:
MH
SF
15
[Other illegible signatures]

Brf Fågelhusen
769612-6825

Sundbyberg den

2017-03-28


Sara Foureaux


Anders Ericson

Abdallah El Barawany


Anita Parkkinen

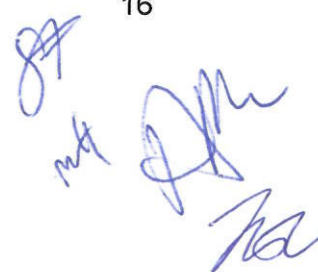

Mattias Holmgren

Johan Keskitalo

Hampus Nilsson


Min revisionsberättelse har ^{4/5-17}avgivits beträffande denna
årsredovisning


Stefan Dubois
Godkänd revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelhusen

Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2016.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Fågelhusens finansiella ställning per den 2016-12-31 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 Bostadsrättsföreningen Fågelhusen 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 på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av bolagets 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 eller upplösa föreningen 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 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 Bostadsrättsföreningen Fågelhusen för räkenskapsåret 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Fågelhusen 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 resultat. 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:

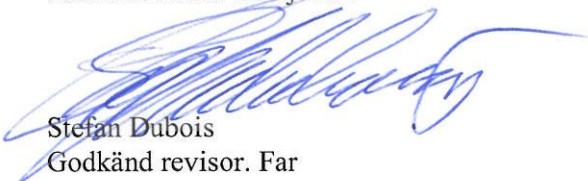
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens resultat, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

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 resultat inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar.

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 resultat 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 resultat har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar och föreningens stadgar.

Stockholm den 4 maj 2017



Stefan Dubois
Godkänd revisor. Far