

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825

Räkenskapsåret
2017-01-01 - 2017-12-31

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

[Handwritten signatures and initials]
SV 10/11
AM 2/12
OK

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelhusen, 769612-6825 får härmed avge årsredovisning för 2017,

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 sådan grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

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 14 hyresrätter och tre (3) lokaler. Adresser: Tulegatan 20, Stenbrottsgatan 1, Stenbrottsgatan 3, Stenbrottsgatan 5 och Furuvägen 23.

Sammanträden

Under året har 14 protokollförda möten genomförts. Utöver detta har flera icke-protokollförda arbetsmöten hållits i frågor om ekonomi, budget, underhållsplan, värmeförsörjning och parkering.

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades 2015-05-26.

Styrelse

Ledamöter

Anders Ericson
Anita Parkkinen
Joel Häggquist
Sofie Nybom
Hampus Nilsson
Mattias Holmgren
Lena Martinez

Suppleanter

Sebastian Johansson
Caroline Jansson

Utbildning

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

Firmatecknare

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

Revisor

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

Händelser under året

Uppvärmning

Fokus har under året legat på att minska några av föreningens stora, löpande kostnader. Värmeförsörjningen är en stor fråga och åtgärd nummer ett har varit att byta ut den gamla huvudundercentralen på Stenbrottsgatan 1 och komplettera den med ett webbaserat styrsystem.

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including 'JK', 'MH', 'AM', 'SU', 'TH', and 'R'.

Ränta och lån

Föreningen binder några av lånen och gör en amortering på 10 000 000 kr.

Underhåll och reparationer

Samtliga trapphus målas om.

Frånluftventilationen i de hus som är kvar utreds och åtgärdas pga ventilationsproblem

Fuktmätning utförs i allmänna källarutrymmen med gott resultat.

Spolning av alla avloppsstammar i föreningen utförs.

Framtagning av ny underhållsplan.

Medlemmarna

Antal medlemmar per 2017-12-31 var 178 st.

En vår- och höstsammankomst hålls.

Extrastämma för att ta upp bordlagda frågor efter årsstämman hålls.

Nytt parkeringsavtal tecknas för föreningens 10 parkeringar.

Hemsidan har uppdaterats med mer information.

4 st infobrev har publicerats.

Planerade åtgärder

Utredning kring vad föreningen kan vidta för åtgärder för att minska sin energiförbrukning.

Vidareutveckling av värmesystem och byte av befintliga shuntar.

Injustering av alla lägenheter för bättre fördelning av värme mellan hus och lägenheter.

Lägenhetsöverlåtelser/upplåtelser och andrahanduthyrningar

Under året har två (2) av föreningens hyresrätter upplåtits som bostadsrätter.

20 st överlåtelser har skett under året. 2017-12-31 fanns det ingen andrahandsupplåtelser.

Utveckling av föreningens verksamhet, resultat och ställning

	2017-12-31	2016-12-31	2015-12-31	Belopp i kr 2014-12-31
Nettoomsättning, tkr	7 144,0	7 161,0	7 215,0	7 104,0
Resultat efter finansiella poster tkr	-480,0	-781,0	-956,0	-1 080,0
Soliditet, % *	74,9	71,0	71,0	70,0
Bostadsrättsyta m2	8 105,5	7 896,0	7 896,0	7 675,0
Total yta (bostad och lokaler) m2	9 426,0	9 426,0	9 426,0	9 426,0
Årsavgifter/kvm bostadsrättsyta kr	695,8	699,0	682,0	668,0
Lån/kvm	7 166,0	8 640,0	8 654,0	8 915,0
Fastighetens belåningsgrad, % **	38,8	45,6	47,7	47,8
Taxeringsvärde, tkr	149 573,0	149 573,0	143 142,0	143 142,0
Insatser och upplåtelseavgifter, tkr	188 700,0	180 680,0	176 930,0	165 995,0
Avsättning underhållsfond/kvm total yta	47,6	53,3	45,6	45,6
Avskrivningar/kvm total yta	226,0	236,0	234,0	82,0
Elkostnader/kvm total yta kr	35,0	28,0	26,0	28,0
Värmekostnader/kvm total yta m2	157,0	167,0	158,0	186,0
Vattenkostnader/kvm total yta m2	28,0	26,0	26,0	24,0

*) Totalt eget kapital/ Totala tillgångar

**) Lån/Taxeringsvärde

Handwritten signatures and initials in the bottom right corner of the page, including names like 'MH', 'SU', 'JH', and 'AK'.

Eget kapital, tkr

	<i>Belopp vid årets ingång</i>	<i>Årets förändring</i>	<i>Utgående Värde</i>
Medlemsinsatser	159 742	2 869	162 611
Upplåtelseavgifter	20 938	5 151	26 089
Fond för yttre underhåll	1 995	449	2 444
Balanserat resultat	-8 607	-1 230	-9 837
Årets resultat	-781		-480
	173 287	7 239	180 827

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten, kronor 10 320 854, behandlas enligt följande:

	<i>Belopp i kr</i>
Balanserat resultat	-9 837 164
Årets resultat	-483 690
Summa	-10 320 854
Överföring yttre fond	448 719
Balanseras i ny räkning	-10 769 573
Summa	-10 320 854

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

Handwritten signatures and initials:
JK
SV
270
AK
OK



Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Nettoomsättning	2	7 144 230	7 161 081
Övriga rörelseintäkter		-	291 971
		<u>7 144 230</u>	<u>7 453 052</u>
Rörelsens kostnader			
Driftkostnader	3	-1 611 431	-1 866 391
Taxebundna kostnader	4	-2 541 275	-2 609 253
Övriga externa kostnader	5	-617 646	-600 147
Styrelsearvode	6	-147 148	-130 566
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-2 136 789	-2 229 276
Rörelseresultat		<u>89 941</u>	<u>17 419</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		75 989	77 247
Räntekostnader och liknande resultatposter		-649 620	-876 081
Resultat efter finansiella poster		<u>-483 690</u>	<u>-781 415</u>
Resultat före skatt		<u>-483 690</u>	<u>-781 415</u>
Årets resultat		<u>-483 690</u>	<u>-781 415</u>

Handwritten signatures and initials, including "SK", "SV", "MH", "JH", and "G".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	225 241 429	221 517 400
Inventarier, verktyg och installationer	8	-	3 968 141
		<u>225 241 429</u>	<u>225 485 541</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>225 241 429</u>	<u>225 485 541</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		9 890	3 896
Aktuell skattefordran		11 451	17 561
Övriga fordringar	9	292 044	3 667 312
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	156 477	35 833
		<u>469 862</u>	<u>3 724 602</u>
Kassa och bank		<u>15 483 167</u>	<u>14 032 719</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>15 953 029</u>	<u>17 757 321</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>241 194 458</u>	<u>243 242 862</u>


 MH
 SV
 JH


Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2017-12-31</i>	<i>2016-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Fond för yttre underhåll		2 444 001	1 995 282
Inbetalda insatser		162 611 094	159 742 003
Upplåtelseavgifter		26 088 864	20 937 955
		<u>191 143 959</u>	<u>182 675 240</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-9 837 164	-8 607 030
Årets resultat		-483 690	-781 415
		<u>-10 320 854</u>	<u>-9 388 445</u>
Summa eget kapital		<u>180 823 105</u>	<u>173 286 795</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	<u>57 945 465</u>	<u>68 220 784</u>
		57 945 465	68 220 784
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		144 688	-
Depositioner		84 424	83 557
Leverantörsskulder		1 217 438	663 537
Övriga kortfristiga skulder		18 739	7 414
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	<u>960 599</u>	<u>980 775</u>
		2 425 888	1 735 283
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>241 194 458</u>	<u>243 242 862</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-483 690	-781 415
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		2 136 789	2 229 276
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 653 099	1 447 861
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		3 250 795	280 810
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		549 862	-24 794
Kassaflöde från den löpande verksamheten		5 453 756	1 703 877
Investeringsverksamheten			
Investering fastighetsförbättringar			-5 011 788
Pågående arbeten		-1 892 677	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-1 892 677	-5 011 788
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		8 020 000	3 750 000
Amortering av lån		-10 130 631	-111 186
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-2 110 631	3 638 814
Årets kassaflöde		1 450 448	330 903
Likvida medel vid årets början		14 032 719	13 701 816
Likvida medel vid årets slut		15 483 167	14 032 719

SV

 JH

 AM

 [Other illegible initials]

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges.

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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>Kvarvarande livslängd</i>	<i>Andel av bokf värde i %</i>
Stomme, grund och restpost	117	72
Stammar, värme	47	5
Stammar, vatten	47	5
VVS, panna/undercentral	22	0,5
VVS, styr och värmepump	17	0,5
Fasader	37	2
Balkonger	47	1,5
Fönster	47	1,5
Dörrar	22	1
Tak	22	2
Trapphus	12	1
Hiss, gejdrar och korg	47	1
Hiss, maskin	22	1
Ventilation, kanaler	47	1
Ventilation, fläktar och apparater	22	1
El, kabel och central	47	1,5
El, apparater och svagström	12	1,5
Tvättstugor	5	0,5
Tvättstugor, maskiner	9	0,5
		100
Övriga anläggningstillgångar		
Fastighetsförbättringar	5-20	
Inventarier och verktyg	5-20	

Handwritten signatures and initials:
Hyo MH
AM
JH
SV

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Årsavgifter bostäder	5 639 994	5 518 193
Hysesintäkter bostäder	1 095 420	1 240 920
Hysesintäkter lokaler	321 756	340 380
Hysesintäkter garage och p-platser	24 000	24 000
Övriga intäkter	63 060	329 559
Summa	7 144 230	7 453 052

Not 3 Driftkostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Material	5 577	6 713
Trädgård	131 598	106 875
Snöröjning och sandning	62 500	153 750
Städning inkl. matthyra	94 366	85 755
Besiktningkostnader, sotning OVK	155 735	22 481
Övriga förvaltningskostnader	23 127	32 259
Reparationer och underhåll	912 676	1 256 604
Teknisk förvaltning	225 852	201 954
Summa	1 611 431	1 866 391

Not 4 Taxebundna kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Ei	325 426	268 915
Uppvärmning	1 482 343	1 577 040
Vatten	267 060	243 673
Sopor, grovsopor	238 537	232 057
Kabel-TV	81 389	73 008
Bredband	-	99 750
Fastighetsförsäkring	146 520	114 810
Summa	2 541 275	2 609 253

Not 5 Övriga externa kostnader

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Revisionsarvode	48 749	53 520
Ekonomisk förvaltning	244 525	239 893
Jurist-, konsult- och bankkostnader	89 096	84 174
Övriga externa kostnader	38 596	31 990
Fastighetsskatt	196 680	190 570
Summa	617 646	600 147

Not 6 Styrelsearvoden

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Styrelsearvoden	111 968	99 350
Sociala kostnader	35 180	31 216
	147 148	130 566

Not 7 Byggnader och mark

	2017-12-31	2016-12-31
Byggnader		
-Vid årets början	153 626 549	148 614 761
-Nyanskaffningar, pågående ännu ej avslutade	1 892 677	5 011 788
-Omklassificeringar	82 419	-
Utgående ackum. anskaffningsvärden	155 601 645	153 626 549
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-8 708 735	-6 490 674
-Omklassificeringar	-21 716	
-Årets avskrivning	-2 136 789	-2 218 061
Vid årets slut	-10 867 240	-8 708 735
Mark	80 507 024	80 507 024
Summa bokfört värde byggnader	225 241 429	225 424 838

Taxeringsvärde

Byggnad	86 783 000	86 783 000
Mark	62 790 000	62 790 000
Taxeringsvärde totalt	149 573 000	149 573 000

Not 8 Inventarier, verktyg och installationer

	2017-12-31	2016-12-31
Inventarier och verktyg		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	26 732	26 732
	26 732	26 732
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-26 732	-22 249
-Årets avskrivning		-4 483
	-26 732	-26 732
Installationer		
Akkumulerade anskaffningsvärden		
-Vid årets början	82 419	82 419
-Omklassificeringar	-82 419	
	-	82 419
Akkumulerade avskrivningar		
-Vid årets början	-21 716	-14 984

Handwritten signatures and initials: *MA*, *MA*, *SV*, *ed*, *JA*

-Omklassificeringar	21 716	
-Årets avskrivning		-6 732
	<hr/>	<hr/>
	-	-21 716
Redovisat värde vid årets slut	<hr/>	<hr/>
	-	60 703

Not 9 Övriga fordringar

	2017-01-01- 2017-12-31	2016-01-01- 2016-12-31
Skattekonto	73	341
Försäkringsersättning	291 971	291 971
Andra kortfristiga fordringar	-	3 375 000
Summa	<hr/> 292 044	<hr/> 3 667 312

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsförsäkring	127 716	-
Com Hem AB	20 771	20 343
KM Hiss AB	-	7 500
Bostadsrätterna	7 990	7 990
Summa	<hr/> 156 477	<hr/> 35 833

Not 11 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränta	Konv.datum	Belopp
SBAB	0,69	2018-02-15	17 878 517
SBAB	0,89	2017-12-27	2 989 758
SBAB	0,69	2018-02-15	17 923 095
SBAB	0,9	2017-12-15	12 849 567
SBAB	0,77		6 449 216
Kortfristig del av långfristiga skulder			-144 688
			<hr/> 57 945 465

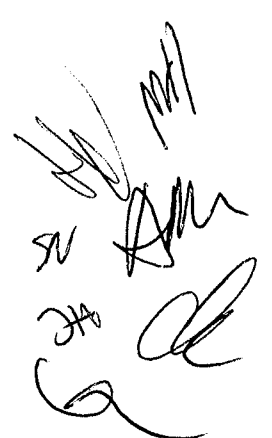
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna styrelsearvoden	100 943	110 750
Upplupen revisionskostnader	38 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	46 247	34 798
Förutbetalda hyror och avgifter	537 269	536 054
El	23 691	24 929
Värme	201 949	212 050
Snöröjning	12 500	
Övrigt		24 195
Summa	<hr/> 960 599	<hr/> 980 776

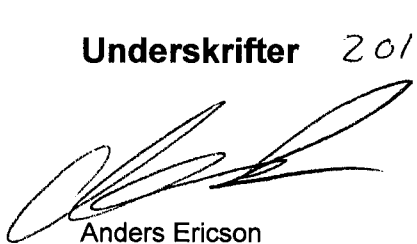
Not 13 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

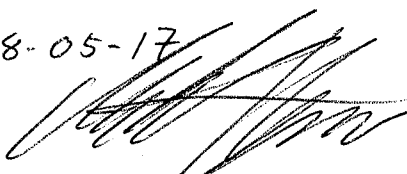
	2017-12-31	2016-12-31
<i>För egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	100 500 000	100 500 000
	<u>100 500 000</u>	<u>100 500 000</u>
Summa ställda säkerheter	100 500 000	100 500 000



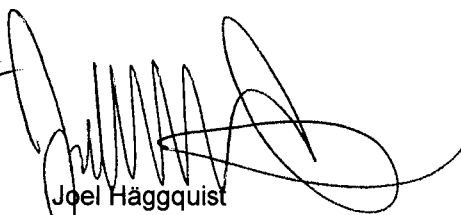
Underskrifter 2018-05-17



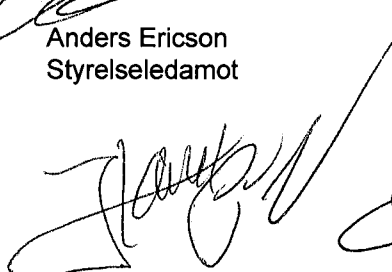
Anders Ericson
Styrelseledamot



Matthias
~~Stefan~~ Holmgren
Styrelseledamot



Joel Häggquist
Styrelseledamot



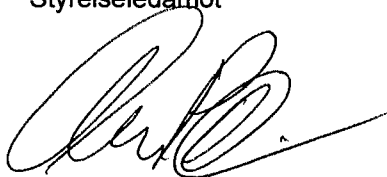
Hampus Jerling Nilsson
Styrelseledamot



Lena Martinez
Styrelseledamot



Sofie Nybom
Styrelseledamot



Anita Parkkinen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018 - 05 - 18



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 2017.

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 2017-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 på fel.

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 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 revisionsssed 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

Brf Fågelhusen, Org.nr 769612-6825

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. Risken 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 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 2017 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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.



A partner firm of

BAKER TILLY
SVERIGE AB

An independent member of Baker Tilly International

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

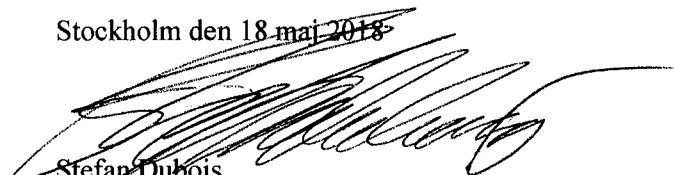
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 18 maj 2018



Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far