

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825



Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-15
Underskrifter	16



Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2022.

Verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Trasten 3 i Sundbybergs kommun. Byggnaderna, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler uppfördes 1950. Bostadsrättsföreningen Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades hos Bolagsverket den 30 juni samma år. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 11 hyresrätter. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 770 m². Taxeringsvärdet är 203 295 tkr, varav byggnadsvärdet är 111 711 tkr och markvärdet 91 584 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner (Folksam).

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	130	9 078
Lokaler	3	347
Totalt	133	9 425

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Föreningens centrala avtal

Kategori	Leverantör
Fastighetsskötsel	Renew Service
Markskötsel	Tylömarks
Vinterunderhåll	Tylömarks
Portstädning	Smart Trappstädning
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg&Partner
Bredband	Sundbybergs Stadsnät
TV	ComHem
EI	Vattenfall (nät) GodEI
Uppvärmning	Norrenergi
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service
Teknisk Förvaltning	Renew Service

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Funktion	Mandattid
Roland Weimerbo	Ordförande	1 år
Nadja Starker	Kassör	1 år
Anders Åsemyr	Sekreterare	1 år
Anders Ericson	Ledamot	1 år
Maria Af Malmborg Linnman	Ledamot	1 år
Mandira Paul	Ledamot	1 år
Ludvig Wallman	Ledamot (avgick 2022-08-31)	1 år

Suppleanter

Sofia Fransson
Karl Rosén

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 178 medlemmar.

Revisorer

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

Valberedning

Valberedning har varit Per Sundberg, Anita Olsson, Annika Klevengren och Lena Martinez med Per Sundberg som sammankallande.

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	7 229	7 449	7 202	7 101	7 041
Årets resultat	-4 079	-1 103	-1 520	-1 313	-654
Fond för yttre underhåll	4 401	3 596	3 790	3 342	2 893
Fastighetslån/kvm BOA	4 733	5 481	5 502	6 493	6 531
Räntekänslighet*	7,5	9,0	9,0	9,0	9,0
Soliditet %	79,9	76,9	76,9	76,6	76,8
Årsavgift bostäder, kr/kvm	710	696	696	696	695

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Årets resultat

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Fond för yttre underhåll

Man sparar till framtida kostsamma underhållsåtgärder bokföringsteknisk. När en större underhållsåtgärd behöver göras, plockar man ut och använder dessa fondpengar. Under ett och samma år kan föreningen både sätta in och ta ut ur fonden. Man sätter av en viss summa varje år, och plockar ut för det underhåll som verkligen gjorts.

Fastighetslån/kvm

Föreningens totala fastighetslån dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Räntekänslighet

En indikation på hur många procent intäkterna bör höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

Soliditet (%)

Eget kapital i relation till balansomslutning.

Årsavgifter/kvm

Föreningens totala årsavgifter dividerat med bostadsrättsarea (BOA).

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelseavgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat Resultat	Årets Resultat
Vid årets början	163 687 677	28 162 281	3 596 414	-14 961 042	-1 103 270
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			804 480	-1 907 750	1 103 270
Årets resultat	<u>2 717 520</u>	<u>5 332 480</u>			<u>-4 079 388</u>
	166 405 197	33 494 761	4 400 894	-16 868 792	-4 079 388

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 11 maj, 2022. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav 0 fullmakt.

Styrelsemöten

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

Utbildning

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

Överlåtelse

Av föreningens 117 bostadslägenheter har 13 st. överlåtelse skett varav 2 är upplåtelse.

Medlemsinformation

I maj hölls en ordinarie föreningsstämma. Under hösten hade föreningen en hösträff där medlemmar kunde träffa styrelsen och hjälpa till med det gemensamma. Fyra ordinarie infobrev har delats ut till boende i föreningen och publicerats på hemsidan.

Styrelsen har anlitat Greenrooms för att ta fram ett förslag för hur föreningens grönområden kan förbättras och utvecklas.

Problem med dagvattenhanteringen på Furuvägen 23 har uppmärksamats och Aquademica har anlitats till att utföra en utredning, vilken mynnade ut i ett antal förslag till åtgärder som planeras påbörjas under 2023.

En ny hyresgäst, Piccolotvätten, kontrakterades för föreningen på Rensgatan. I samband med detta valde styrelsen för föreningens räkning att knoppa av en del av lokalen.

Ombyggnad och underhåll

Under vårvintern påbörjades moderniseringen av hissar på de adresser där så tidigare inte hade skett, och samtliga hus sotades.

Under våren påbörjade Norrenergi, med dess underentreprenörer, sitt arbete med nya fjärrvärmeledning till husen på kommunens och föreningens mark, i samband med detta försågs alla husen med sin egen undercentral. Arbetet slutfördes under sensommaren.

Under hösten försågs Tulegatan 20, med en ny entréport och sopstationer, dörrar, och garageportar målades. Trasiga och slitna smidesräcken byttes ut.

Under vintern påbörjades en injustering av fjärrvärmens genom installation av nya nya radiatorventiler, nya termostater samt stamreglerventilpar, på Stenbrottsgatan 1 & 3.

En upprustning av skyddsrummen har påbörjats, vilken kommer att fortsätta under 2023.

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

<i>År</i>	<i>Åtgärd</i>
2022	Sotning i samtliga hus
2022	Byte av hissar Stenbrottsgatan 3, Furuvägen 23 och Tulegatan 20
2022	Nya fjärrvärmeledning från gatan, samt nya undercentraler i fyra av husen
2022	Ny entréport Tulegatan 20
2022	Nya smidesräcken utomhus
2022	Målning av sopstationer, garageportar och dörrar utomhus
2022	Injustering värmesystem, inkl. byte av bl.a. termostater, Stenbrottsgatan 1 och 3

Tidigare genomfört underhåll

<i>År</i>	<i>Åtgärder</i>
2016	Omläggning av hustak
2017	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus
2016-2018	Ventilationssystemet genomgånget 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

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Budget för nästa räkenskapsår

Budgeten visar på ett resultat om -3 199 tkr. Årsavgiften för 2023 höjs med 7%. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

Planerade underhåll och investeringar

Under vintern avropades arbetet att byta trappan vid Tulegatan 20 vilket utförs under vårvintern 2023.

Under våren 2023 sker injustering av fjärrvärmens i kvarvarande hus.

Föreningen står även inför att utföra de åtgärder som har föreslagits för att hantera dagvattenproblematiken på Furuvägen 23.

Under 2024 återupptas en större punkt i underhållsplanen, d.v.s. översyn av husens fasader samt målning av fönster och fönsterdörrar.

Framtida investeringar och större underhåll:

År	Åtgärd
2023	Ny trappa mot parken Tulegatan 20
2023	Injustering värmesystem, Stenbrottsgatan 5, Furuvägen 23, Tulegatan 20
2023	Åtgärder för att förbättra dagvattenhantering Furuvägen 23
2024	Fasadarbete, målning gav fönster och fönsterdörrar

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-16 868 792
Årets resultat	-4 079 388
	<hr/>
	-20 948 180
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-20 948 180
lanspråkstagande av underhållsfonden	751 318
Reservering till underhållsfonden	-1 167 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-21 363 862
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	4 400 894
Årets förändring enligt ovanstående disposition	503 566
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	4 904 460

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 229 027	7 448 842
Övriga rörelseintäkter	3	27 699	93 875
		<u>7 256 726</u>	<u>7 542 717</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 900 890	-4 402 382
Övriga externa kostnader		-273 049	-78 185
Planerat Underhåll	5	-751 318	-314 520
Personalkostnader		-193 307	-197 418
Avskrivningar	6	-4 674 870	-3 273 405
		<u>-3 536 708</u>	<u>-723 193</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	70 540	35 801
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-613 220	-415 878
		<u>-4 079 388</u>	<u>-1 103 270</u>
Årets resultat		<u>-4 079 388</u>	<u>-1 103 270</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	214 536 370	217 317 490
Pågående Ombyggnationer		873 750	-
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>215 410 120</u>	<u>217 317 490</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>215 410 120</u>	<u>217 317 490</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 994	117 528
Övriga fordringar	11	17 055	15 423
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	125 460	171 823
		<u>153 509</u>	<u>304 774</u>
Kassa och bank	13	13 935 655	15 568 932
Summa omsättningstillgångar		<u>14 089 164</u>	<u>15 873 706</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>229 499 284</u>	<u>233 191 196</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2022-12-31	2021-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		166 405 197	163 687 677
Upplåtelseavgifter		33 494 761	28 162 281
Yttre underhållsfond		4 400 894	3 596 414
		204 300 852	195 446 372
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-16 868 792	-14 961 042
Årets resultat		-4 079 388	-1 103 270
		-20 948 180	-16 064 312
Summa eget kapital		183 352 672	179 382 060
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	12 548 712	25 232 773
		12 548 712	25 232 773
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	30 420 332	27 169 346
Depositioner		80 244	80 472
Leverantörsskulder		1 833 980	96 436
Skatteskulder		27 196	18 167
Övriga kortfristiga skulder	15	130 079	90 678
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 106 069	1 121 264
		33 597 900	28 576 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		229 499 284	233 191 196

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-4 079 388	-1 103 270
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		4 674 870	3 273 405
		<u>595 482</u>	<u>2 170 135</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		595 482	2 170 135
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		151 265	-129 529
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		1 770 551	-106 654
Kassaflöde från den löpande verksamheten		2 517 298	1 933 952
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Byggnader		-1 893 750	-558 712
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Pågående projekt		-873 750	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-2 767 500	-558 712
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		8 050 000	-
Amortering av lån		-9 433 075	-193 009
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-1 383 075	-193 009
Årets kassaflöde		-1 633 277	1 182 231
Likvida medel vid årets början		15 568 932	14 386 701
Likvida medel vid årets slut		13 935 655	15 568 932

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

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

Fordringar tas upp till de belopp varmed de beräknas inflyta.

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

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

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

Anläggningstillgångar

Byggnader

Hiss

Passersystem

Avskrivningsplan

Komponentavskrivning

Linjär

Linjär

Slutår

2024-2127

2045-2046

2035

Pågående ombyggnad

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

Fond för yttre underhåll

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

Lång- och kortfristiga skulder

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

Skatter och avgifter

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

Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 519 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2022-12-31	2021-12-31
Arvode, Styrelse	137 900	142 350
Arvode, Valberedning	17 938	11 862
Lagstadgade sociala avgifter	37 469	43 206
	193 307	197 418

Not 2 Nettoomsättning

	2022-12-31	2021-12-31
Årsavgifter bostäder	5 752 945	5 692 350
Hysesintäkter bostäder	988 114	1 114 626
Hysesintäkter lokaler	86 338	333 548
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	27 401	24 000
Hysesintäkter Övrigt	374 229	284 318
	7 229 027	7 448 842

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Intäkt - Försäkringsersättning	-	21 078
Intäkt - Parkeringsbolag	27 712	19 665
Intäkt - Övrigt	-13	53 132
	27 699	93 875

Not 4 Driftskostnader

	2022-12-31	2021-12-31
Avtal - Fastighetsskötsel	119 751	126 852
Avtal - Teknisk Administrativ Förvaltning	119 752	127 006
Avtal - Ekonomisk Förvaltning	174 780	169 692
Avtal - Markskötsel	38 010	55 432
Avtal - Vinterunderhåll	189 893	178 063
Avtal - Städ	133 593	102 259
Avtal - Övriga	18 011	4 305
Service- & Besiktningssavtal HISS	6 094	17 368
Löpande Mark- och Fastighetsskötsel	373 137	277 421
El	413 177	319 567
Uppvärmning	1 564 277	1 665 564
Vatten	460 391	352 206
Sophämtning	355 755	360 294
Kabel-TV	60 177	72 460
Bredband	102 874	100 500
Fastighetsförsäkring	149 850	119 111
Vattenskador	217 163	74 333
Besiktningsskostnader, sotning och OVK	87 884	8 750
Fastighetsskatt	240 420	229 730
Övrigt	75 901	41 469
	4 900 890	4 402 382

Not 5 Planerat Underhåll

	2022-12-31	2021-12-31
Underhåll Gemensamma utrymmen	95 313	85 477
Underhåll Installationer	115 156	-
Underhåll Huskropp	452 965	229 043
Underhåll OVK	87 884	-
Summa	751 318	314 520

Not 6 Avskrivningar

	2022-12-31	2021-12-31
Byggnader	3 364 901	3 273 405
Utrangering del av HISS	1 309 969	-
Summa	4 674 870	3 273 405

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Ränteintäkter sparkonto SBAB	70 540	35 801
Summa	70 540	35 801

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2022-12-31	2021-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	612 742	415 861
Övriga räntekostnader	478	17
Summa	613 220	415 878

Not 9 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	158 457 642	157 898 930
-Nyanskaffningar	300 341	558 712
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	158 757 983	158 457 642

<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-21 647 176	-18 373 771
-Årets avskrivning	-3 081 461	-3 273 405
Summa	-24 728 637	-21 647 176

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

Summa bokfört värde byggnader och Mark	214 536 370	217 317 490
---	--------------------	--------------------

<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	110 000 000	100 000 000
Byggnader - lokaler	1 711 000	1 297 000
Summa	111 711 000	101 297 000

Mark	91 584 000	87 280 000
Summa	91 584 000	87 280 000

Not 10 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 732	26 732
	<u>26 732</u>	<u>26 732</u>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-26 732	-26 732
	<u>-26 732</u>	<u>-26 732</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 11 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	17 055	15 423
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
	<u>17 055</u>	<u>15 423</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsförsäkring	51 063	47 723
Kabel-TV	16 558	15 040
Bredband	16 876	100 500
Övrigt	40 963	8 560
	<u>125 460</u>	<u>171 823</u>

Not 13 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
SBAB Sparkonto	2 770 036	11 969 328
Swedbank Transaktionskonto	11 165 619	3 599 604
	<u>13 935 655</u>	<u>15 568 932</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2022-12-31	2021-12-31
SBAB	21608521	3,40	2023-12-11	17 648 600	17 702 155
SBAB	21608637	-	Slutamorterat	-	2 891 365
SBAB	21608653	0,59	2023-11-14	12 714 893	12 763 392
SBAB	21608696	0,82	2025-11-14	12 605 551	12 662 390
SBAB	21608750		Slutamorterat	-	6 382 817
				42 969 044	52 402 119

Nästa års beräknade amortering	-158 893	-193 009
Nästa års låneomsättning	-30 261 439	-26 976 337

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	12 548 712	25 232 773
---	-------------------	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till	42 174 579
---	------------

Fastighetsinteckningar

	2022-12-31	2021-12-31
Uttaga pantbrev i fastighet	100 500 000	100 500 000
Varav obelånade	-	-
Ställda panter för skulder till kreditinstitut	100 500 000	100 500 000

Not 15 Övriga kortfristiga skulder

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Förvaltning Administration	46 737	26 075
Mervärdesskatt	83 342	60 077
Övriga kortfristiga skulder	-	4 526
	130 079	90 678

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden	78 488	77 350
Upplupen revisionsarvode	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	20 000	24 303
Förutbetalda hyror och avgifter	580 614	615 872
Upplupna räntekostnader	10 794	3 356
Upplupen el	59 021	75 543
Upplupen värme	243 120	250 310
Upplupen sophämtning	2 132	1 710
Upplupen städning	-	10 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	61 899	11 875
	1 106 068	1 121 264

Underskrifter

Sundbyberg 2023-.....

.....
Roland Weimerbo
Styrelseordförande

.....
Anders Ericson

.....
Nadja Starker

.....
Anders Åsemyr

.....
Mandira Paul

.....
Maria Af Malmberg Linnman

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2023-.....

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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelhusen

Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen.

Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2022 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 ersättningskyldighet 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, Far



Document history

COMPLETED BY ALL:
23.04.2023 17:37

SENT BY OWNER:
Lotta Sjölander · 18.04.2023 15:40

DOCUMENT ID:
ByT1AG3M2

ENVELOPE ID:
rJ2k0f3f3-ByT1AG3M2

DOCUMENT NAME:
BRF Fågelhusen ÅR 2022.pdf
21 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
ROLAND WEIMERBO rolandweimerbo@telia.com	Signed Authenticated	18.04.2023 16:29 18.04.2023 16:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/05/09) IP: 94.234.97.48
Eva Maria af Malmberg Linnman maria@mariaafmalmberg.se	Signed Authenticated	18.04.2023 17:41 18.04.2023 17:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1956/07/27) IP: 94.255.186.117
Mandira Katharina Arati Paul mandira.k.paul@gmail.com	Signed Authenticated	18.04.2023 19:39 18.04.2023 19:31	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1985/12/14) IP: 83.249.57.191
Nadja Starker n_starker@outlook.com	Signed Authenticated	20.04.2023 12:52 20.04.2023 12:46	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1987/03/17) IP: 94.234.116.190
ANDERS ÅSEMYR ridgemire@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 13:05 20.04.2023 12:55	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/11/08) IP: 83.249.52.40
ANDERS ERICSON anders.ericson.brf@gmail.com	Signed Authenticated	20.04.2023 14:46 20.04.2023 14:32	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/24) IP: 84.216.157.147
Stefan Gustav Dubois stefan.dubois@bakertillystockholm.se	Signed Authenticated	23.04.2023 17:37 23.04.2023 17:35	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/10/03) IP: 83.185.47.172

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

Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed