

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen

769612-6825



Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-14
Underskrifter	15

US Vg
ULLO LW
24 AL

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2020.

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. Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 770 m². Taxeringsvärdet är 188 577 tkr, varav byggnadsvärdet är 101 297 tkr och markvärdet 87 280 tkr.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s.k. äkta bostadsrättsförening.

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal Objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	130	9 560
Lokaler	3	634
Totalt	133	10 194

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Föreningens centrala avtal

Kategori	Leverantör
Fastighetsskötsel	Renew Service
Markskötsel	Crafttech
Vinterunderhåll	Crafttech
Portstädning	Svenska Shining Rent AB
Fastighetsförsäkring	Söderberg&Partner
Bredband	Sundbybergs Bredband AB
TV	ComHem
El	Vattenfall
Uppvärmning	Norrenergi
Ekonomisk Förvaltning	Renew Service
Teknisk Förvaltning	Renew Service

NG U
LLD 2W
7H
OK

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn	Funktion	Mandattid
Joel Häggquist	Ordförande	1 år
Anders Ericson	Kassör	1 år
Ludvig Wallmann	Sekreterare	1 år
Annika Klevegren	Ledamot	1 år
Mikael Olsson	Ledamot	1 år
Victor Gillberg	Ledamot	1 år
Urban Sundström	Ledamot	1 år

Suppleanter

Christina Swahn Pedersen

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 180 medlemmar.

Revisorer

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

Valberedning

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LLO", "JH", and "AK".

Ekonomi Flerårsöversikt

Belopp i kr

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	7 202	7 101	7 041	7 144	7 161
Årets resultat	-1 520	-1 313	-654	-480	-781
Fond för yttre underhåll	3 790	3 342	2 893	2 444	1 995
Belåning, kr/kvm totalyta	5 502	6 493	6 531	7 166	8 640
Räntekänslighet*	9,0	9,0	9,0	10,0	13,0
Soliditet %	76,9	76,6	76,8	74,9	71,0
Årsavgift bostäder, kr/kvm	696	696	695	696	699
Utrymme för underhåll och återinvesteringar	149	88	153	164	141

*Räntekänslighet = Anger med hur många procent intäkterna måste höjas (på sikt) om låneräntorna höjs med 1 %.

**Utrymme underhålls- och återinvesteringar = Beräkningen visar hur mycket som återstår av intäkterna när löpande drift, skatt och räntor är betalda, till att täcka kostnader för kommande investeringar och underhåll. Bör vara 100-250 kr/kvm/år.

Förändring eget kapital

	Insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	162 611 094	26 088 864	3 341 439	-11 872 662	-1 313 131
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			448 719	-1 761 849	1 313 131
Årets resultat	1 076 583	2 073 417			-1 520 275
	163 687 677	28 162 281	3 790 158	-13 634 511	-1 520 275

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 6 juni, 2020. På stämman deltog 35 röstberättigade medlemmar, varav 1 fullmakt.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har tretton (13) 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.

Utbildning

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

Överlåtelse

Av föreningens 117 bostadslägenheter har 8 st. överlåtits under året, varav 1 upplåtelse på Stenbrottsgatan 3. Totalt har 3 andrahandsuthyrningar godkänts.

Medlemsinformation

I juni hölls en ordinarie föreningsstämma, där medlemmarna erbjudits möjligheten att delta via poströstning. Styrelsen valde att ställa in de normalt återkommande höst- och vårsammankomsterna på grund av rådande samhällssituation. Fyra infobrev har också delats ut till boende i förningen och publicerats på hemsidan.

Föreningen har också sett över och förnyat avtalen med Com Hem och Sundbybergs Stadsnät.

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Ombyggnad och underhåll

En ny underhållsplan har tagits fram under året och inleddes genom en besiktning av fastigheterna under våren.

Under vårvintern genomfördes en radonmätning i föreningen. Mätidosor delades ut till 60 lägenheter varav 53 hjälpt till att mäta på ett korrekt sätt. Samtliga 53 lägenheter har uppmätt godkända nivåer (< 200 Bq/m³) utom en, där styrelsen under året genomförts uppföljande åtgärder och en ny mätning nu pågår.

Hissarna på Stenbrottsgatan 1 och 5 byttes ut under början av året. Övriga hissar kommer kontinuerligt att ses över och bytas ut under de kommande åren.

Under hösten har markarbeten genomförts vid Stenbrottsgatan 1 och 5. Bakgrunden har varit underminering och bristfällig avrinning.

Löpande arbete har pågått kring reparationer och skador som uppkommit i lägenheter. Bland har ett fönsterparti bytts ut på en vindslägenhet på Stenbrottsgatan 5 och fuktskador åtgärdats i lägenheter på Stenbrottsgatan 1.

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År	Åtgärd
2020	Radonmätning
2020	2 hissar utbyta
2020	Markarbeten vid Stenbrottsgatan 1 och 5

Tidigare genomfört underhåll

År	Åtgärder
2016	Omläggning av hustak
2017	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus
2016-2018	Ventilationssystemet genomgången och åtgärdat i samtliga fastigheter
2018	Målning trapphus
2018	Stengolv djuprengöring
2018	Byte av undercentral
2019	Renovering av stentrappa vid Stenbrottsgatan 5
2019	Renovering av våtutrymmen i verksamhetslokal på Stenbrottsgatan 1
2019	Brandskyddskontroll av samtliga öppna eldstäder - obligatoriskt vart 6:e år

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials and a checkmark.

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 efter skatt på -1 397 tkr. Inga förändringar i årsavgift för verksamhetsår 2021. 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

Arbetet med föreningens värmesystem har fortsatt genom att Afry genomfört en förstudie över status och vilka åtgärder som behöver genomföras, samt i vilken ordning.

Arbetet fortsätter under 2021 och Afry arbetar på förslag och kommer att vara behjälpliga med förfrågningsunderlag, projektledning och bistå med expertkompetens för att hjälpa föreningen att komma fram till den bästa lösningen för att uppnå en långsiktigt bra lösning.

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 en ett arbete med att se över lösningar för att ersätta befintligt med ett elektroniskt system. En upphandling har pågått under hösten och bytet planeras att genomföras under 2021.

År Åtgärd

2021 Fortsatt arbete med värmesystem.

2021 Byte av låssystem - Förstudie påbörjas för elektroniskt passersystem

Förslag till resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-13 634 511
Årets resultat	-1 520 275
	<hr/> -15 154 786
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-15 154 786
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	318 744
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-125 000
Balanserat resultat efter disposition	<hr/> -14 961 042
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 790 158
Årets förändring enligt ovanstående disposition	-193 744
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	<hr/> 3 596 414

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

Handwritten notes and signatures in blue ink, including initials like "LUB", "ZW", "VG", "ZH", and "Q".

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelsintäkter			
Nettoomsättning	2,3	7 202 251	7 100 500
		<u>7 202 251</u>	<u>7 100 500</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 244 517	-4 994 077
Övriga externa kostnader		-258 309	-96 944
Planerat Underhåll	5	-318 744	-282 363
Personalkostnader		-146 056	-163 834
Avskrivningar	6	-3 082 240	-2 208 000
		<u>-847 615</u>	<u>-644 718</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	12 149	4 777
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-684 809	-673 189
		<u>-1 520 275</u>	<u>-1 313 130</u>
Årets resultat		-1 520 275	-1 313 130

600 2W OK
 2G 2A
 R

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	220 032 183	222 117 326
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>220 032 183</u>	<u>222 117 326</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>220 032 183</u>	<u>222 117 326</u>
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		-	37 687
Övriga fordringar	11	29 467	9 709
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	145 778	135 516
		<u>175 245</u>	<u>182 912</u>
Kassa och bank	13	14 386 701	11 310 106
Summa omsättningstillgångar		<u>14 561 946</u>	<u>11 493 018</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>234 594 129</u>	<u>233 610 344</u>

UO
 VG
 2W
 2H
 CK
 A


Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		163 687 677	162 611 094
Upplåtelseavgifter		28 162 281	26 088 864
Yttre underhållsfond		3 790 158	3 341 439
		<u>195 640 116</u>	<u>192 041 397</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-13 634 511	-11 872 662
Årets resultat		-1 520 275	-1 313 131
		<u>-15 154 786</u>	<u>-13 185 793</u>
Summa eget kapital		<u>180 485 330</u>	<u>178 855 604</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	34 665 228	34 853 787
		<u>34 665 228</u>	<u>34 853 787</u>
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	17 929 900	17 919 615
Depositioner		72 435	72 435
Leverantörsskulder		475 491	873 073
Skatteskulder		20 339	18 921
Övriga kortfristiga skulder	15	11 999	17 958
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	933 407	998 951
		<u>19 443 571</u>	<u>19 900 953</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>234 594 129</u>	<u>233 610 344</u>

Ullö
2/9
2/11
2/11
OK
OK
OK

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 520 275	-1 313 130
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 082 240	2 208 000
		<u>1 561 965</u>	<u>894 870</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		1 561 965	894 870
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		7 667	7 668
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-467 666	494 910
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 101 966	1 397 448
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Byggnader		-997 097	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-997 097	-
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		3 150 000	-
Amortering av lån		-178 274	-164 662
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		2 971 726	-164 662
Årets kassaflöde		3 076 595	1 232 786
Likvida medel vid årets början		11 310 106	10 077 320
Likvida medel vid årets slut		14 386 701	11 310 106


 Ullö 19
 2W ck
 7g
 2H
 AH

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	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2127
Stammar	Komponentavskrivning	2049
EL	Komponentavskrivning	2054
Fasad	Komponentavskrivning	2054
Fönster	Komponentavskrivning	2059
Yttertak	Komponentavskrivning	2039
Ventilation	Komponentavskrivning	2042
Hiss	Komponentavskrivning	2039
Inre Underhåll	Komponentavskrivning	2079
Styr & övervak	Komponentavskrivning	2024
Övrigt	Komponentavskrivning	2049
Ombyggnad HISS	Linjär	2045

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 21,4 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsårets slut till 0 tkr. Därutöver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1 429 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Handwritten notes and signatures in blue ink, including "10", "214", "214", and several initials.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2020-12-31	2019-12-31
Arvode, Styrelse	96 526	124 126
Arvode, Valberedning	17 538	-
Lagstadgade sociala avgifter	31 992	38 708
	146 056	162 834

Not 2 Nettoomsättning

	2020-12-31	2019-12-31
Årsavgifter bostäder	5 672 263	5 642 900
Hysesintäkter bostäder	1 080 045	1 102 860
Hysesintäkter lokaler	330 983	277 883
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	24 000	24 000
Övrigt	-	52 857
	7 107 291	7 100 500

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkringsättning	39 121	-
Övriga ersättningar och intäkter	35 505	-
Övrigt	20 334	-
	94 960	-

Not 4 Driftskostnader

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsskötsel	82 248	-
Teknisk Administrativ Förvaltning	164 496	239 568
Ekonomisk Förvaltning	145 590	225 639
Marksskötsel	186 173	172 413
Vinterunderhåll	5 000	134 782
Löpande underhåll	576 124	853 551
Städning	72 965	81 229
EI	255 983	286 521
Uppvärmning	1 470 105	1 555 442
Vatten	328 990	332 120
Sophämtning	319 820	312 204
Kabel-TV	64 657	288 411
Bredband	102 080	-
Fastighetsförsäkring	182 847	157 104
Extern revision	57 625	46 330
Besiktningkostnader, sotning och OVK	8 274	100 919
Fastighetsskatt	221 540	199 536
Övrig drift	-	8 308
	4 244 517	4 994 077

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'UO', 'VG', '2W', 'JH', and 'A'.

Not 5 Planerat Underhåll

	2020-12-31	2019-12-31
Utfört underhåll gemensamma utrymmen	-	282 363
Utfört underhåll mark	318 744	-
Summa	318 744	282 363

Not 6 Avskrivningar

	2020-12-31	2019-12-31
Byggnader	3 042 356	2 208 000
Ombyggnader	39 884	-
Summa	3 082 240	2 208 000

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Ränteintäkter sparkonto SBAB	12 149	4 777
Summa	12 149	4 777

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-12-31	2019-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	684 218	673 189
Övriga räntekostnader	591	-
Summa	684 809	673 189

Not 9 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	156 901 833	156 901 833
-Nyanskaffningar	997 097	-
-Omklassificeringar	-	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	157 898 930	156 901 833
<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-15 291 531	-13 083 531
-Omklassificeringar	-	-
-Årets avskrivning	-3 082 240	-2 208 000
Summa bokfört värde byggnader och Mark	220 032 183	222 117 326
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	101 297 000	101 297 000
	101 297 000	101 297 000
Mark	87 280 000	87 280 000
	87 280 000	87 280 000

Handwritten notes and signatures in blue ink at the bottom right of the page, including initials like 'UO', 'VG', 'ZH', and 'A'.

Not 10 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	26 732	26 732
	<u>26 732</u>	<u>26 732</u>
<i>Ackumulerade 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

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	29 467	9 709
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
	<u>29 467</u>	<u>9 709</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsförsäkring	23 665	135 516
Kabel-TV	21 613	-
Bredband	100 500	-
	<u>145 778</u>	<u>135 516</u>

Not 13 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
SBAB Sparkonto	11 933 528	1 043 930
Swedbank Transaktionskonto	2 453 173	-
Handelsbanken	-	10 266 176
	<u>14 386 701</u>	<u>11 310 106</u>

Ullö
VG
2W
CH
OK
A

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	2020-12-31	2019-12-31
SBAB	21608521	0,47	Rörligt lån	17 751 626	17 797 321
SBAB	21608637	1,70	2022-12-09	2 918 969	2 944 464
SBAB	21608653	0,59	2023-11-14	12 808 189	12 849 567
SBAB	21608696	0,82	2025-11-14	12 714 893	12 763 392
SBAB	21608750	1,89	2022-12-09	6 401 451	6 418 658
				52 595 128	52 773 402

Nästa års beräknade amortering	-178 274	-144 688
Nästa års låneomsättning	-17 751 626	-17 774 927

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **34 665 228** **34 853 787**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 51 703 758

Fastighetsinteckningar

	2020-12-31	2019-12-31
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>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Mervärdesskatt	11 999	2 408
Övriga kortfristiga skulder	-	15 550
	11 999	17 958

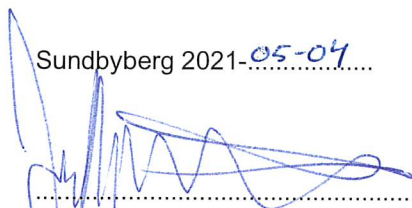
Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden	76 863	113 924
Upplupen revisionsarvode	50 000	38 000
Upplupna sociala avgifter	24 150	35 790
Förutbetalda hyror och avgifter	532 581	530 154
Upplupna räntekostnader	10 422	-
Upplupen el	30 443	25 308
Upplupen värme	195 832	205 723
Upplupen sophämtning	2 171	2 170
Upplupen städning	10 945	-
Upplupna förvaltningskostnader	-	47 882
	933 407	998 951


UBB 19 2W OK
YG 27 OK

Underskrifter

Sundbyberg 2021-05-04.....



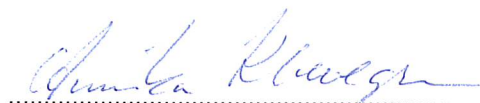
.....
Joel Häggquist
Styrelseordförande




.....
Anders Ericson



.....
Ludvig Wallmann



.....
Annika Klevegren



.....
Mikael Olsson




.....
Victor Gillberg



.....
Urban Sundström

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2021-05-06.....



.....
Stefan Dubois
Baker Tilly Stockholm KB
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 2020.

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 2020 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. Risken 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 2020 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller

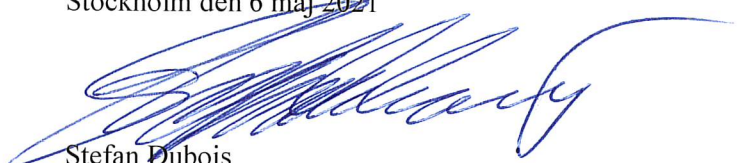
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsred 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 6 maj 2021

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Stefan Dubois".

Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far