

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelnästet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2021.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna 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. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2021 och 2031.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pelikanen 8. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning enligt servitut. Kostnader delas 50/50.

Styrelsen

Philip Schwab	Ordförande
Fredrik Agartz	Ledamot
Monica Grunditz	Ledamot
Eva Källander	Ledamot
Bert-Ola Ivansson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 7 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Bernt Karlsson
Tony Schultz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-06-02.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 9	2008	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme via värmeväxlare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 4 flerbostadshus.

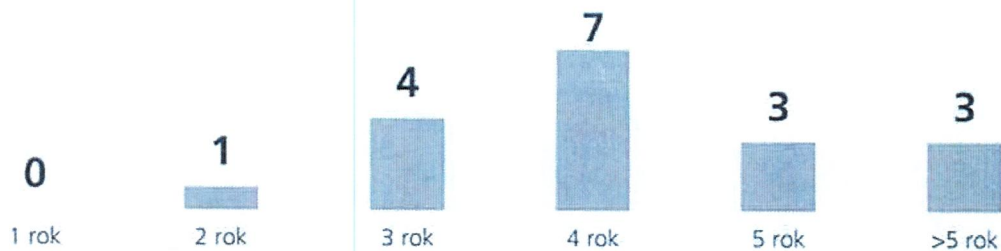
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 131 m², varav 2 131 m² utgör boyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2021 och sträcker sig fram till 2031.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
relining avlopp	2018	Utfört
Planerat underhåll		
År		
Fasadrengöring	2022	
Förbättringar fönster	2022	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Hållbarhetsinformation

Föreningen har utsett en hållbarhetsansvarig i styrelsen. Denne ansvarar för att säkerställa att föreningen tar hänsyn till miljömässig, social och ekonomisk hållbarhet.

Styrelsen har gått en hållbarhetsutbildning i syfte att skapa goda förutsättningar att bedriva arbetet på ett effektivt och framgångsrikt sätt.

Föreningen har en miljöpolicy som tydligt anger hur vi ska agera för att värna om vår gemensamma miljö.

Föreningens fastighet(er) drivs av 100 % förnybar energi.

Föreningen har gjort en energikartläggning för att ta reda på hur vi kan effektivisera vår energianvändning.

Föreningen har laddstolpar för elbilar i anslutning till våra parkeringsplatser.

Föreningen har energisnåla vitvaror i våra gemensamma utrymmen.

Föreningen har ett utrymme för källsortering och vi uppmanar våra medlemmar att noggrant sortera sitt avfall.

Föreningen sorterar matavfall som blir till biogas, biogödsel och kompost.

Vid val av leverantörer ställer föreningen krav på aktivt hållbarhetsarbete. Vi vill uppmanar vår omgivning att öka sitt ansvarstagande. Kraven kan handla om att leverantören aktivt ska minska klimatpåverkan och säkerställa goda arbetsvillkor för sina medarbetare.

Våra gemensamma utrymmen och miljöer är handikapps- och åldersanpassade.

Föreningen vill främja jämställdhet och för oss är det viktigt att styrelsen består av både kvinnor och män. Styrelsen består idag av 40 % kvinnor och 60 % män.

För att öka säkerheten för våra medlemmar är våra gemensamma utrymmen utrustade med brandvarnare, brandsläckare och instruktioner för hur vi ska agera vid brand.

Styrelsen har en hållbarhetsplan med tydliga mål förkommande år.

Föreningens ekonomi

Föreningen har med lån från bank investerat i laddstolpar för samtliga parkeringsplatser motsvarande 300 000:-.

Föreningen erhöll direkt beviljat statsbidrag motsvarande 150 000:- vilket tillfaller föreningen under 2022.

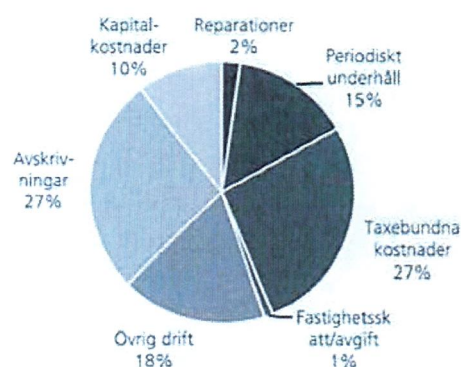
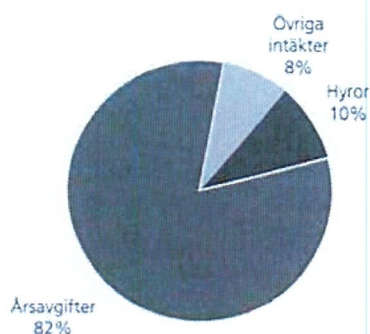
I juni 2014 röstade föreningens medlemmar för förslaget att införa dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boytan. Förändringen medförde att vi genom frivilliga kapitaltillskott skulle kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital.

Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm

	2021	2020
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	920 408	765 833
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 663 248	1 598 350
Finansiella intäkter	200	60
Medlemsinsatser	0	-1 875 000
Kapitaltillskott	0	1 875 000
Ökning av långfristiga skulder	75 000	0
Ökning av kortfristiga skulder	178 607	18 716
	1 917 056	1 617 126
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 493 743	969 195
Finansiella kostnader	250 040	262 229
Ökning av kortfristiga fordringar	1 391	14 927
Minskning av långfristiga skulder	0	216 200
	1 745 174	1 462 550
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 092 290	920 408
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	171 882	154 576

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 459 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen har under räkenskapsåret investerat i laddstolpar för elbilar på samtliga av föreningens parkeringsplatser, totalt 18 st.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 3 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30

Tillkommande medlemmar: 2

Avgående medlemmar: 3

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 29

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	641	631	596	603
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 421	10 385	10 487	10 584
Elkostnad/m ² totalyta	118	37	103	98
Värmekostnad/m ² totalyta	106	103	111	112
Vattenkostnad/m ² totalyta	57	55	49	47
Kapitalkostnader/m ² totalyta	117	123	101	176
Soliditet (%)	69	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-721	-273	-377	-943
Nettoomsättning (tkr)	1 660	1 598	1 592	1 622

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 131 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 700 000	0	0	52 700 000
Upplåtelseavgifter	582 250	0	0	582 250
Kapitaltillskott	1 875 000	0	0	1 875 000
Fond för yttre underhåll	1 281 128	125 496	0	1 155 632
S:a bundet eget kapital	56 438 378	125 496	0	56 312 882
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-3 537 402	-125 496	-273 298	-3 138 608
Årets resultat	-720 619	-720 619	273 298	-273 298
S:a ansamlad förlust	-4 258 022	-846 115	0	-3 411 906
S:a eget kapital	52 180 357	-720 619	0	52 900 976

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-720 619
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 411 907
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 496
summa balanserat resultat	-4 258 022

Styrelsen föreslår följande disposition:
av fond för yttre underhåll ianspråkats
att i ny räkning överförs

345 363
-3 912 659

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2021	2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 659 807	1 598 110
Övriga rörelseintäkter	Not 3	3 441	240
Summa rörelseintäkter		1 663 248	1 598 350
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 372 119	-841 311
Övriga externa kostnader	Not 5	-96 573	-88 458
Personalkostnader	Not 6	-25 051	-39 426
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-640 285	-640 285
Summa rörelsekostnader		-2 134 028	-1 609 480
RÖRELSERESULTAT		-470 779	-11 129
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		200	60
Räntekostnader och liknande resultatposter		-250 040	-262 229
Summa finansiella poster		-249 840	-262 169
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-720 619	-273 298
ÅRETS RESULTAT		-720 619	-273 298

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2021-12-31	2020-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,12	73 977 101	74 617 386
Summa materiella anläggningstillgångar		73 977 101	74 617 386
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
73 977 101			
2021-12-31			
2020-12-31			
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 9	1 120 433	946 410
Summa kortfristiga fordringar		1 120 433	946 410
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		245	995
Summa kassa och bank		245	995
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
1 120 677			
947 404			
SUMMA TILLGÅNGAR			
75 097 779			
75 564 790			

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 282 250	53 282 250
Kapitaltillskott		1 875 000	1 875 000
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 281 128	1 155 632
Summa bundet eget kapital		56 438 378	56 312 882
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-3 537 402	-3 138 608
Årets resultat		-720 619	-273 298
Summa ansamlad förlust		-4 258 022	-3 411 906
SUMMA EGET KAPITAL		52 180 357	52 900 976
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	0	21 905 800
Summa långfristiga skulder		0	21 905 800
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	22 206 400	225 600
Leverantörsskulder		366 769	141 773
Skatteskulder		51 984	50 508
Övriga skulder		113 086	129 333
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	179 182	210 800
Summa kortfristiga skulder		22 917 422	758 015
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 097 779	75 564 790

Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2021	2020
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2021	2020
Årsavgifter	875 496	865 863
Årsavgifter - Kapital	490 279	478 267
Hyror garage	91 200	91 107
Hyror förråd	70 630	73 655
Bredbandsintäkter	51 408	51 352
Elintäkter moms	80 805	37 873
Öresutjämning	-10	-8
	1 659 807	1 598 110

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2021	2020
Övriga intäkter	3 441	240
	3 441	240

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021	2020
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	8 478	9 656
	Städning entreprenad	63 968	42 476
	Hissbesiktning	4 157	4 042
	Garage/parkering	79 614	80 058
	Serviceavtal	47 756	45 803
	Förbrukningsmateriel	3 889	1 491
	Fordon	0	417
		207 862	183 943
	Reparationer		
	Tvättstuga	0	68
	VVS	29 457	28 732
	Värmeanläggning/undercentral	1 159	0
	Elinstallationer	0	7 380
	Hiss	6 233	2 699
	Garage/parkering	0	2 591
	Skador/klotter/skadegörelse	1 103	0
	Vattenskada	15 094	54 249
		53 046	95 719
	Periodiskt underhåll		
	VVS	31 250	0
	Elinstallationer	314 113	0
		345 363	0
	Taxebundna kostnader		
	El	250 808	78 612
	Värme	226 768	219 249
	Vatten	121 611	117 641
	Sophämtning/renhållning	46 215	37 011
		645 402	452 513
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	38 502	37 381
	Bredband	55 682	46 033
		94 184	83 414
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	26 262	25 722
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 372 119	841 311

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021	2020
	Tele- och datakommunikation	-4 931	6 671
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	16 875
	Föreningskostnader	1 425	438
	Fritids- och trivselkostnader	0	3 805
	Studieverksamhet	0	1 244
	Förvaltningsarvode	35 092	39 234
	Förvaltningsarvodena övriga	0	11 539
	Administration	3 376	4 272
	Korttidsinventarier	1 342	0
	Konsultarvode	38 974	0
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 420	4 380
		96 573	88 458

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021	2020
	Anställda och personalkostnader Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	21 000	30 000
	Sociala kostnader	4 051	9 426
		25 051	39 426
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021	2020
	Byggnad	640 285	640 285
		640 285	640 285
Not 8	BYGGNADER	2021-12-31	2020-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 538 500	79 538 500
	Utgående anskaffningsvärde	79 538 500	79 538 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 921 114	-4 280 829
	Årets avskrivningar enligt plan	-640 285	-640 285
	Utgående avskrivning enligt plan	-5 561 399	-4 921 114
	Planenligt restvärde vid årets slut	73 977 101	74 617 386
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 510 000	15 510 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
		37 000 000	37 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
		37 000 000	37 000 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2021-12-31	2020-12-31
	Skattekonto	25 767	24 831
	Momsavräkning	2 620	0
	Klientmedel hos SBC	321 875	919 414
	Fordringar kreditfakturor	0	2 165
	Räntekonto hos SBC	770 171	0
		1 120 433	946 410

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2021-12-31	2020-12-31
	Vid årets början	1 155 632	1 108 893
	Reservering enligt stadgar	125 496	125 496
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	-78 757
	Vid årets slut	1 281 128	1 155 632

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2021-12-31	Belopp 2021-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	0,980 %	10 948 200	11 070 400	2022-11-15
	Sparbanken	1,290 %	10 948 200	11 061 000	2022-12-15
	Sparbanken	1,380 %	310 000	0	2022-11-26
	Summa skulder till kreditinstitut		22 206 400	22 131 400	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-22 206 400	-225 600	
			0	21 905 800	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 20 778 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2021-12-31	2020-12-31
	Fastighetsinteckningar	26 375 000	30 875 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2021-12-31	2020-12-31
	Arvoden	30 000	60 000
	Sociala avgifter	9 426	18 852
	Ränta	8	9 456
	Avgifter och hyror	139 748	122 492
		179 182	210 800

Not 14	VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT
	Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsens underskrifter

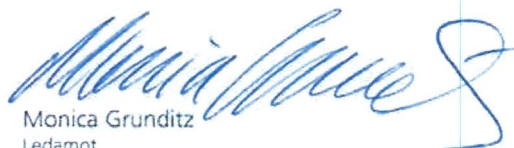
Norrtälje den 30/5 2022



Philip Schwab
Ordförande



Fredrik Agartz
Ledamot

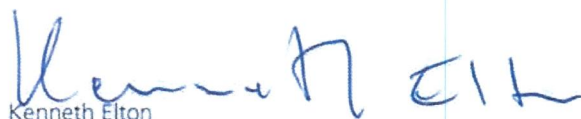


Monica Grunditz
Ledamot



Eva Källander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 30/5 2022



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelvästet

Org.nr 769614-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelvästet för räkenskapsåret 2021.

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 2021-12-31 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 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, förfälskning, 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 Bostadsrättsföreningen Fågelnästet för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

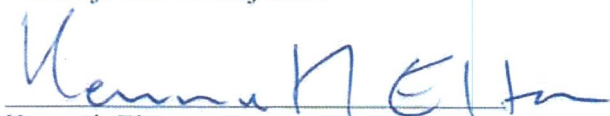
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 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 bostadsrättslagen.

Norrtälje den 30 maj 2022



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor