

Årsredovisning för
Brf Fågelhusen
769612-6825



Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

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

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen, organisationsnummer 769612-6825, avger härmed årsredovisning för räkenskapsår 2021.

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 tretton hyresrätter. 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 (Folksam).

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

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	Craft Tech (tom 2021-11) Tylömarks
Vinterunderhåll	Craft Tech (från 2022) Tylömarks
Portstädning	Svenska Shining AB (från 2022 Smart Trappstädning)
Fastighetsförsäkring	Folksam via Söderberg&Partner
Bredband	Sundbybergs Stadsnät
TV	ComHem
EI	Vattenfall (nät) Göta Energi (t o m 2021-06) 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
Anders Ericson	Kassör	1 år
Anton Modin Svedberg	Sekreterare	1 år
Anders Åsemyr	Ledamot	1 år
Mandira Paul	Ledamot	1 år
Nadja Starker	Ledamot	1 år

Suppleanter

Ludvig Wallmann
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 177 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	7 449	7 202	7 101	7 041	7 144
Årets resultat	-1 103	-1 520	-1 313	-654	-480
Fond för yttre underhåll	3 596	3 790	3 342	2 893	2 444
Belåning, kr/kvm totalyta	5 481	5 502	6 493	6 531	7 166
Räntekänslighet*	9,0	9,0	9,0	9,0	10,0
Soliditet %	76,9	76,9	76,6	76,8	74,9
Årsavgift bostäder, kr/kvm	696	696	696	695	696
Utrymme för underhåll och återinvesteringar**	213	149	88	153	164

*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	163 687 677	28 162 281	3 790 158	-13 634 511	-1 520 275
Vinstdisp. enligt stämmobeslut			-193 744	-1 326 531	1 520 275
Årets resultat	-	-			-1 103 270
	163 687 677	28 162 281	3 596 414	-14 961 042	-1 103 270

Händelser under året

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 27 maj, 2021. På stämman deltog 48 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, hissar, systematiskt brandskyddsarbete och avtal.

Utbildning

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

Överlåtelser

Av föreningens 117 bostadslägenheter har 8 st. överlåtits under året. Totalt har 3 andrahandsuthyrningar godkänts.

Medlemsinformation

I juni hölls en ordinarie föreningsstämma 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 föreningen och publicerats på hemsidan.

Föreningens återvinning har setts över, vilket innebar en flytt av sorteringen för glas och tidningar utanför Stenbrottsgatan 1 och 5 till återvinningshuset utanför Stenbrottsgatan 1.

En parkeringsutredning angående utökat antal parkeringsplatser, samt möjligheten till laddning av elbilar, har påbörjats och en delmängd av utredningen lyftes för beslut på den ordinarie föreningsstämman. Frågan bordlades och utredningen har fortsatt för att kunna tas upp på framtida

stämmor.

Före sommaren tecknade föreningen ett nytt elavtal. Inriktningen var att byta till en leverantör med fokus på hållbarhet och förnybar energi. Valet föll efter en utvärdering på GodEl.

Under hösten har styrelsen tecknat avtal med nya leverantörer för städning (SMART Trappstädning), snöröjning (Tylömarks) och trädgårdsskötsel (Tylömarks). Snöröjningsavtalet började gälla under hösten och övriga två avtal gäller från årsskiftet.

Ombyggnad och underhåll

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

Under vårvintern 2020 genomfördes en radonmätning i föreningen. Samtliga lägenheter uppmätte godkända nivåer (< 200 Bq/m³) utom en, där styrelsen genomfört uppföljande åtgärder och en ny mätning genomförts med godkänt resultat.

Föreningens låssystem hade kommit till åren samt skilde sig åt mellan och inom husen. Det ersattes därför under hösten av ett nytt elektroniskt låssystem.

I december genomfördes en uppfräschning av föreningens tvättstugor genom målning av tak och väggar.

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

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År Åtgärd

- 2021 Radonmätning uppföljning och åtgärder.
- 2021 Utredning värmesystem i samarbete med AFRY
- 2021 Installation passersystem

Tidigare genomfört underhåll

År Åtgärder

- 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

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. Utefter utredningens resultat och rekommendation från Afry har en dialog inletts med Norrenergi om en möjlig uppdatering, omläggning och separering av föreningens fjärrvärmeledning till husen. Arbetet innebär också att nya fjärrvärmecentraler installeras i varje hus. Utrednings- och planeringsarbetet kommer att fortsätta under inledningen av 2022.

Ett arbete med att ytterligare förbättra föreningens brandskydd påbörjades under hösten och har resulterat i att ytterligare nödljusarmaturer, skyltar och dörrstängare kommer att installeras under början av 2022.

Föreningens tegelfasader och fönster är slitna och behöver ses över. Ett arbete har därför inletts med att ta in offerter för att byta ut och reparera tegelfogar samt måla fönster.

År	Åtgärd
2022	Fortsatt arbete med värmesystem i samarbete med Norrenergi
2022	Utredning förbättring av brandskydd
2022	Utredning byta ut och reparera tegelfogar samt målning av fönster
2022	Byte av 3 hissar

Förslag till resultatdisposition

	Belopp i kr
Till årsstämman förfogande står följande medel	
Tidigare års balanserade resultat	-14 961 042
Årets resultat	-1 103 270
	<hr/>
	-16 064 312
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Att disponera	-16 064 312
Överföring från fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad för underhåll	314 520
Överföring till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-1 119 000
	<hr/>
Balanserat resultat efter disposition	-16 868 792
Fond för yttre underhåll	
Fond för yttre underhåll vid årets slut	3 596 414
Årets förändring enligt ovanstående disposition	804 480
	<hr/>
Fond för yttre underhåll efter förslag för stämmobeslut	4 400 894

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	7 448 842	7 166 753
Övriga rörelseintäkter	3	93 875	35 498
		<u>7 542 717</u>	<u>7 202 251</u>
Fastighetskostnader			
Driftskostnader	4	-4 402 382	-4 244 517
Övriga externa kostnader		-78 185	-258 309
Planerat Underhåll	5	-314 520	-318 744
Personalkostnader		-197 418	-146 056
Avskrivningar	6	-3 273 405	-3 082 240
		<u>-723 193</u>	<u>-847 615</u>
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	7	35 801	12 149
Räntekostnader och liknande resultatposter	8	-415 878	-684 809
		<u>-1 103 270</u>	<u>-1 520 275</u>
Årets resultat		<u>-1 103 270</u>	<u>-1 520 275</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	9	217 317 490	220 032 183
Inventarier, verktyg och installationer	10	-	-
		<u>217 317 490</u>	<u>220 032 183</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>217 317 490</u>	<u>220 032 183</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		117 528	-
Övriga fordringar	11	15 423	29 467
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	171 823	145 778
		<u>304 774</u>	<u>175 245</u>
Kassa och bank	13	15 568 932	14 386 701
Summa omsättningstillgångar		<u>15 873 706</u>	<u>14 561 946</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>233 191 196</u>	<u>234 594 129</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		163 687 677	163 687 677
Upplåtelseavgifter		28 162 281	28 162 281
Yttre underhållsfond		3 596 414	3 790 158
		195 446 372	195 640 116
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-14 961 042	-13 634 511
Årets resultat		-1 103 270	-1 520 275
		-16 064 312	-15 154 786
Summa eget kapital		179 382 060	180 485 330
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	14	25 232 773	34 665 228
		25 232 773	34 665 228
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder	14	27 169 346	17 929 900
Depositioner		80 472	72 435
Leverantörsskulder		96 436	475 491
Skatteskulder		18 167	20 339
Övriga kortfristiga skulder	15	90 678	11 999
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	1 121 264	933 407
		28 576 363	19 443 571
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		233 191 196	234 594 129

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-1 103 270	-1 520 275
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		3 273 405	3 082 240
		<u>2 170 135</u>	<u>1 561 965</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		2 170 135	1 561 965
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		-129 529	7 667
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-106 654	-467 666
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 933 952	1 101 966
Investeringsverksamheten			
Förvärv av materiella anläggningstillgångar, Byggnader		-558 712	-997 097
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-558 712	-997 097
Finansieringsverksamheten			
Insatser och upplåtelseavgifter		-	3 150 000
Amortering av lån		-193 009	-178 274
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-193 009	2 971 726
Årets kassaflöde		1 182 231	3 076 595
Likvida medel vid årets början		14 386 701	11 310 106
Likvida medel vid årets slut		15 568 932	14 386 701

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	2024-2127
Ombyggnad HISS	Linjär	2045
Passersystem	Linjär	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 1 459 kr per lägenhet, samt fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet på lokaler.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året

	2021-12-31	2020-12-31
Arvode, Styrelse	142 350	96 526
Arvode, Valberedning	11 862	17 538
Lagstadgade sociala avgifter	43 206	31 992
	197 418	146 056

Not 2 Nettoomsättning

	2021-12-31	2020-12-31
Årsavgifter bostäder	5 692 350	5 672 263
Hysesintäkter bostäder	1 114 626	1 080 045
Hysesintäkter lokaler	333 548	330 983
Hysesintäkter garage- och parkeringsplatser	24 000	24 000
Hysesintäkter Övrigt	284 318	-
	7 448 842	7 107 291

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Intäkt - Försäkringsersättning	21 078	39 121
Intäkt - Parkeringsbolag	19 665	20 334
Intäkt - Övrigt	53 132	35 505
	93 875	94 960

Not 4 Driftskostnader

	2021-12-31	2020-12-31
Avtal - Fastighetsskötsel	126 852	82 248
Avtal - Teknisk Administrativ Förvaltning	127 006	164 496
Avtal - Ekonomisk Förvaltning	169 692	145 590
Avtal - Markskötsel	55 432	186 173
Avtal - Vinterunderhåll	178 063	5 000
Avtal - Städ	102 259	72 965
Avtal - Övriga	4 305	-
Service- & Besiktningsavtal HISS	17 368	-
Löpande Mark- och Fastighetsskötsel	277 420	576 124
EI	319 567	255 983
Uppvärmning	1 665 564	1 470 105
Vatten	352 206	328 990
Sophämtning	360 294	319 820
Kabel-TV	72 460	64 657
Bredband	100 500	102 080
Fastighetsförsäkring	119 111	182 847
Vattenskador	74 333	-
Extern revision	-	57 625
Besiktningskostnader, sotning och OVK	8 750	8 274
Fastighetsskatt	229 730	221 540
Övrigt	41 470	-
	4 402 382	4 244 517

Not 5 Planerat Underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Underhåll Gemensamma utrymmen	85 477	-
Underhåll Huskropp	229 043	
Underhåll Mark	-	318 744
Summa	314 520	318 744

Not 6 Avskrivningar

	2021-12-31	2020-12-31
Byggnader	3 273 405	3 042 356
Ombyggnader	-	39 884
Summa	3 273 405	3 082 240

Not 7 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter sparkonto SBAB	35 801	12 149
Summa	35 801	12 149

Not 8 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntekostnader för långfristiga skulder	415 861	684 218
Övriga räntekostnader	17	591
Summa	415 878	684 809

Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	157 898 930	156 901 833
-Nyanskaffningar	558 712	997 097
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	158 457 642	157 898 930
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-18 373 771	-15 291 531
-Årets avskrivning	-3 273 405	-3 082 240
	-21 647 176	-18 373 771
Mark	80 507 024	80 507 024
Summa bokfört värde byggnader och Mark	217 317 490	220 032 183
<i>Taxeringsvärde</i>		
Byggnader	100 000 000	100 000 000
Byggnader - lokaler	1 297 000	1 297 000
	101 297 000	101 297 000
Mark	87 280 000	87 280 000
	87 280 000	87 280 000

Not 10 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<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	<u>-</u>	<u>-</u>

Not 11 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	15 423	29 467
Övriga kortfristiga fordringar	-	-
	<u>15 423</u>	<u>29 467</u>

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	47 723	23 665
Kabel-TV	15 040	21 613
Bredband	100 500	100 500
Övrigt	8 560	-
	<u>171 823</u>	<u>145 778</u>

Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
SBAB Sparkonto	11 969 328	11 933 528
Swedbank Transaktionskonto	3 599 604	2 453 173
	<u>15 568 932</u>	<u>14 386 701</u>

Not 14 Skulder till kreditinstitut

<i>Låneinstitut</i>	<i>Lånenummer</i>	<i>Ränta</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
SBAB	21608521	0,75	2022-12-09	17 702 155	17 751 626
SBAB	21608637	1,70	2022-12-09	2 891 365	2 918 969
SBAB	21608653	0,59	2023-11-14	12 763 392	12 808 189
SBAB	21608696	0,82	2025-11-14	12 662 390	12 714 893
SBAB	21608750	1,89	2022-12-09	6 382 817	6 401 451
				52 402 119	52 595 128
Nästa års beräknade amortering				-193 009	-178 274
Nästa års låneomsättning				-26 976 337	-17 751 626
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				25 232 773	34 665 228
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kredinstitut uppgå till				51 437 074	

Fastighetsinteckningar

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
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>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Förvaltning Administration	26 075	-
Mervärdesskatt	60 077	11 999
Övriga kortfristiga skulder	4 526	-
	90 678	11 999

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
Upplupna styrelsearvoden	77 350	76 863
Upplupen revisionsarvode	50 000	50 000
Upplupna sociala avgifter	24 303	24 150
Förutbetalda hyror och avgifter	615 872	532 581
Upplupna räntekostnader	3 356	10 422
Upplupen el	75 543	30 443
Upplupen värme	250 310	195 832
Upplupen sophämtning	1 710	2 171
Upplupen städning	10 945	10 945
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11 875	-
	1 121 264	933 407

Underskrifter

Sundbyberg 2022-.....

.....
Roland Weimerbo
Styrelseordförande

.....
Anders Ericson
Ledamot

.....
Nadja Starker
Ledamot

.....
Anders Åsemyr
Ledamot

.....
Mandira Paul
Ledamot

Min revisionsberättelse beträffande denna årsredovisning har avgivits 2022-.....

.....
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 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 31 december 2021 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 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 revisions sed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor, Far