

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Fågeln 1
Org nr: 769634-5391

2023-01-01 – 2023-12-31



DAGORDNING VID ORDINARIE FÖRENINGSTÄMMA

- 1) Val av ordförande vid föreningsstämman och anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare.
- 2) Godkännande av röstlängd (förteckning över närvarande medlemmar, biträden och ombud).
- 3) Val av en eller två personer som jämte stämмоordföranden som ska justera protokollet.
- 4) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- 5) Fastställande av dagordningen
- 6) Framläggande av styrelsens årsredovisning och av revisorernas berättelse.
- 7) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning samt hur vinsten eller förlusten enligt den fastställda balansräkningen ska disponeras.
- 8) Beslut om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna.
- 9) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och revisorer.
- 10) Beslut om antal ledamöter och suppleanter som ska väljas till styrelsen (3-7 ordinarie och högst 7 suppleanter).
- 11) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 12) Val av revisorer och eventuella revisorssuppleanter.
- 13) Val av valberedning.
- 14) Övriga ärenden som ska tas upp på föreningsstämma enligt tillämplig lag om ekonomiska föreningar eller föreningens stadgar, som angetts i kallelsen.

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen
Fågeln 1 får härmed upprätta
årsredovisning för räkenskapsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen bildades 2017 och under 2018 har det på fastigheten uppförts ett flerbostadshus med 32 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07.

Årets resultat är negativt beroende på bl.a avskrivningar. Totalt sett har driftkostnaderna för förening minskat i jämförelse med f.g år p.g.a avräkning för värme/va samt sophantering via Rikshem för tidigare period (2022) tom 2023-12-31. Kostnaden för snö-och halkbekämpning är en post som ökat markant detta år. Även räntekostnad har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 881 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 13 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 43 E-F i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa.

I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32

Bostäder bostadsrätt 1 252 m²

Total bostadsarea 1 252 m²



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är enligt ekonomisk plan. Underhållsbehovet bedöms lågt då byggnaden är nybyggd. Avsättning har skett med 35 kr/kvm, totalt 44 375 kr/år för detta verksamhetsår.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Valfridsson	Ordförande	2024
Jonatan Bodin	Sekreterare	2024
Johan Jonsson	Vice ordförande	2024
Daniel Edlund	Ledamot	2024
Malin Bragde Forsgren	Ledamot	2024
Oscar Kröger	Ledamot	2024

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Karlsson, BDO	Godkänd Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Utses av styrelsen	2024

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 792 kr/m²/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

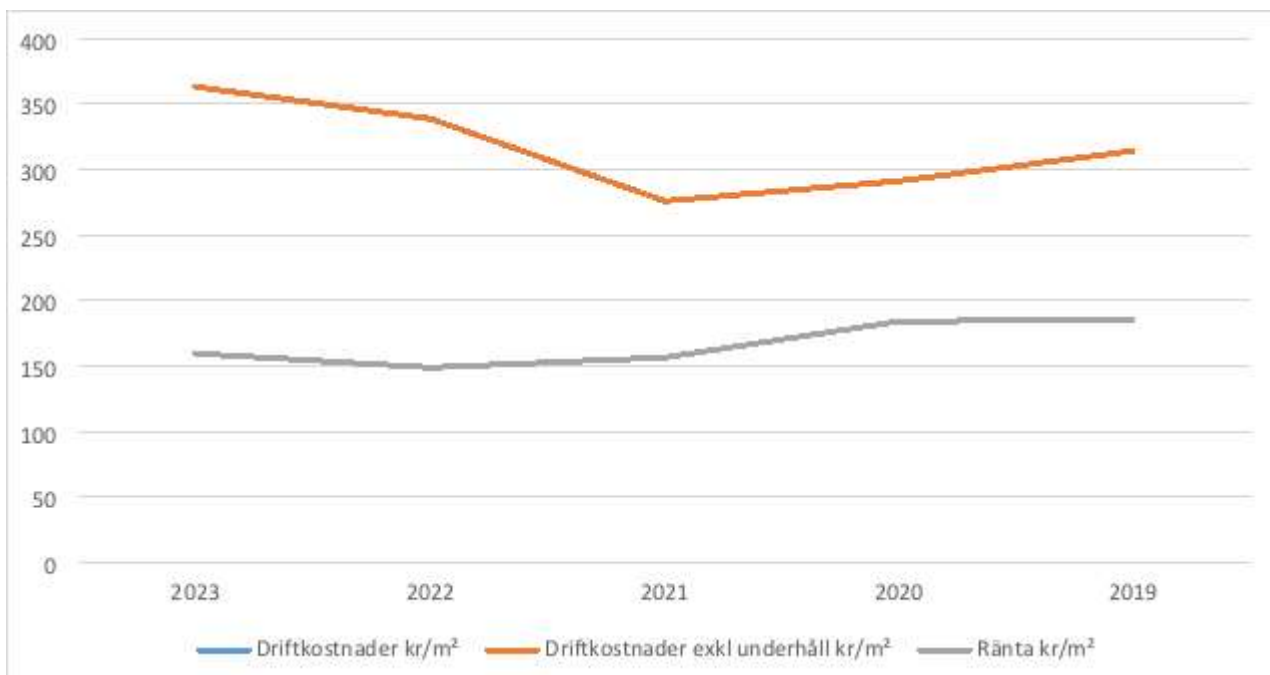
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	991	926	908	890	848
Resultat efter finansiella poster*	-597	-727	-679	-755	-806
Soliditet %*	74	74	74	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	740	725	711	677
Energikostnad kr/kvm*	74	117	127	166	194
Sparande kr/kvm*	227	123	161	101	60
Skuldsättning kr/kvm*	11 578	11 794	11 854	11 907	11 963
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 578	11 794	11 854	11 907	11 963
Räntekänslighet %*	14,6	15,9	16,3	16,7	17,7

* obligatoriska nyckeltal



Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Uppllysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framförallt höga avskrivningar.

För att bedöma en föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparande i underhållsplanen. För tillfället utgår föreningen från ekonomisk plan och för närvarande ligger föreningens sparande på 142 kr/kvm.

Föreningen har ett negativt kassaflöde och kommer även i kommande budgetarbete granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 490 000	303 670	203 292	-2 563 847	-727 354
Disposition enl. årsstämmobeslut				-727 354	727 354
Reservering underhållsfond			44 375	-44 375	
Årets resultat					-596 573
Vid årets slut	44 490 000	303 670	247 667	-3 335 576	-596 573

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 291 201
Årets resultat	-596 573
Årets fondreservering enligt stadgarna	-44 375
Summa	-3 932 149

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 3 932 149**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	990 984	926 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 945	19 146
Summa rörelseintäkter		1 012 929	945 354
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-346 157	-423 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 408	-171 261
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-12 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-881 275	-881 275
Summa rörelsekostnader		-1 410 981	-1 489 355
Rörelseresultat		-398 052	-544 001
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	423	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-198 944	-186 188
Summa finansiella poster		-198 521	-183 353
Resultat efter finansiella poster		-596 573	-727 354
Årets resultat		-596 573	-727 354



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	55 212 417	56 093 692
Summa materiella anläggningstillgångar		55 212 417	56 093 692
Summa anläggningstillgångar		55 212 417	56 093 692
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12	12
Övriga fordringar	Not 12	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	167 169	77 193
Summa kortfristiga fordringar		167 182	77 205
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	400 866	416 135
Summa kassa och bank		400 866	416 135
Summa omsättningstillgångar		568 047	493 341
Summa tillgångar		55 780 464	56 587 032



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	44 793 670	44 793 670	
Fond för yttre underhåll	247 667	203 292	
Summa bundet eget kapital	45 041 337	44 996 962	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 335 576	-2 563 847	
Årets resultat	-596 573	-727 354	
Summa fritt eget kapital	-3 932 149	-3 291 201	
Summa eget kapital	41 109 188	41 705 761	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 764 880	11 021 400
Summa långfristiga skulder		10 764 880	11 021 400
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 730 320	3 744 450
Leverantörsskulder	Not 16	4 460	15 600
Övriga skulder	Not 17	0	5 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	171 616	93 956
Summa kortfristiga skulder		3 906 396	3 859 871
Summa eget kapital och skulder		55 780 464	56 587 032



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-596 573	-727 354
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	881 275	881 275
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	284 702	153 921
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-89 976	-531
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 655	-4 952
Kassaflöde från den löpande verksamheten	255 380	148 438
Investeringsverksamheten		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-270 650	-75 360
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-270 650	-75 360
Årets kassaflöde	-15 270	73 078
Likvidamedel vid årets början	416 135	343 057
Likvidamedel vid årets slut	400 866	416 135
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

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.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomkompletteringar	Linjär	50
Byggnad balkong	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	15
Byggnadsinventarier, restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	990 984	926 208
Summa nettoomsättning	990 984	926 208

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning	21 530	12 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	420	7 069
Summa övriga rörelseintäkter	21 945	19 146

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-24 717	-11 747
Försäkringspremier	-5 670	-20 981
Kabel- och digital-TV	-7 364	-7 451
Serviceavtal	-19 350	-18 900
Obligatoriska besiktningar, besiktning hiss samt avtal	-11 985	-107 071
Snö- och halkbekämpning	-120 460	-53 969
Förbrukningsinventarier	-648	-150
Vatten, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-49 115	-75 000
Fastighetsel	-31 824	-28 593
Uppvärmning, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-11 391	-42 682
Sophantering och återvinning, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-63 635	-57 408
Summa driftskostnader	-346 157	-423 952



Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 844	-118 039
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-18 750
Övriga försäljningskostnader	-5 594	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 119	-8 309
Kreditupplysningar	-701	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 371	-14 490
Kontorsmateriel	-1 940	-2 894
Bankkostnader	-2 605	-2 530
Övriga externa kostnader	-800	-5 950
Summa övriga externa kostnader	-170 408	-171 261

Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-9 999
Sociala kostnader	-3 142	-2 868
Summa personalkostnader	-13 142	-12 867

Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-881 275	-881 275
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-881 275	-881 275

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	394	2 803
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	32
Övriga ränteintäkter	1	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	423	2 836

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-198 936	-186 188
Övriga räntekostnader	-8	0
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-198 944	-186 188

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	46 019 566	46 019 566
Mark	13 746 194	13 746 194
	59 765 760	59 765 760
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	59 765 760	59 765 760

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början		
Byggnader	-3 671 978	-2 790 703
	-3 671 978	-2 790 703
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-881 275	-881 275
	-881 275	-881 275
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-4 553 253	-3 671 978
Restvärde enligt plan vid årets slut	55 212 417	56 093 692
Varav		
Byggnader	41 466 313	42 347 588
Mark	13 746 104	13 746 104

Taxeringsvärden

Bostäder	33 400 000	33 400 000
Totalt taxeringsvärde	33 400 000	33 400 000
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12	12
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	12	12

Not 12 Övriga fordringar

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
Summa övriga fordringar	1	0

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 010	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 461	29 510
Förutbetald vattenavgift	0	18 750
Förutbetald uppvärmning	119 494	26 250
Förutbetald renhållning	0	1 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	204	1 434
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	167 169	77 193

Not 14 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	400 866	416 135
Summa kassa och bank	400 866	416 135

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 495 200	14 765 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 520	-56 520
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 673 800	-3 687 930
Långfristig skuld vid årets slut	10 764 880	11 021 400

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,99%	2023-10-31	3 687 930,00	-3 473 800,00	214 130,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-10-30	3 692 640,00	0,00	18 840,00	3 673 800,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-10-30	7 385 280,00	0,00	37 680,00	7 347 600,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-10-30	0,00	3 473 800,00	0,00	3 473 800,00
Summa			14 765 850,00	0,00	270 650,00	14 495 200,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Stadshypotek lån om 3 673 800 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 56 tkr årligen.

Not 16 Leverantörsskulder

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	12 740
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 460	2 860
Summa leverantörsskulder	4 460	15 600

Not 17 Övriga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 865
Summa övriga skulder	0	5 865

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 187	9 559
Upplupna driftskostnader	40 144	7 778
Upplupna elkostnader	5 471	2 519
Upplupna kostnader för renhållning	12 305	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 509	74 101
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	171 616	93 956

Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	423	2 836
Erlagd ränta	-198 944	-186 188

Not 20 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 072 000	15 072 000

Not 21 Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Digital signering, se bilaga

Isak Valfridsson

Digital signering, se bilaga

Johan Jonsson

Digital signering, se bilaga

Oscar Kröger

Digital signering, se bilaga

Jonatan Bodin

Digital signering, se bilaga

Malin Bragde Forsgren

Digital signering, se bilaga

Daniel Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats

Digital signering, se bilaga

Urban Karlsson
Godkänd revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtagande. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljö.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetalad kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetalad avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

Brf Fågeln 1

Årsredovisningen är upprättad av styrelsen för Brf Fågeln 1 i samarbete med Riksbyggen

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se



Verifikat

Transaktion 09222115557517985649





Dokument

<p>Årsredovisning 2023 BRF Fågeln 1 senaste versionen Huvuddokument 24 sidor Startades 2024-05-21 14:27:08 CEST (+0200) av Malin Moström (MM) Färdigställt 2024-05-23 09:28:54 CEST (+0200)</p>	<p>Revisionsberättelse 2023 Bilaga 1 2 sidor Sammanfogad med huvuddokumentet Bifogad av Malin Moström (MM)</p>
--	---

Initierare

<p>Malin Moström (MM) Riksbyggen malin.mostrom@riksbyggen.se</p>

Signerare

<p>Isak Valfridsson (IV) isakvalfridsson1@gmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "ISAK VALFRIDSSON" Signerade 2024-05-21 23:17:03 CEST (+0200)</p>	<p>Jonatan Bodin (JB) jonatan.bodin@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONATAN BODIN" Signerade 2024-05-22 12:58:49 CEST (+0200)</p>
<p>Malin Bragde Forsgren (MBF) malin.forsgren@icloud.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MALIN BRAGDE FORSGREN" Signerade 2024-05-22 22:50:01 CEST (+0200)</p>	<p>Daniel Edlund (DE) edlund97@hotmail.com</p>  <hr/> <p>Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Daniel Kent Edvard Edlund" Signerade 2024-05-23 08:47:42 CEST (+0200)</p>



Verifikat

Transaktion 09222115557517985649

Johan Jonsson (JJ)
johan_jonsson44@hotmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"JOHAN JONSSON"
Signerade 2024-05-22 10:17:29 CEST (+0200)*

Oscar Kröger (OK)
oscar.kroger99@gmail.com



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"OSCAR KRÖGER"
Signerade 2024-05-22 23:31:17 CEST (+0200)*

Urban Karlsson (UK)
Urban.Karlsson@bdo.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HANS ERIC URBAN KARLSSON"
Signerade 2024-05-23 09:28:54 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fågeln 1
Org.nr. 769634-5391

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågeln 1 för år 2023.

Enligt vår 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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorns ansvar

Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

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

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågeln 1 för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt 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 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 revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut,

beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Urban Karlsson
Godkänd revisor