

Årsredovisning för
Brf Fågelbacken
702000-6834

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-13
Underskrifter	14

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelbacken, 702000-6834, får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelbacken äger och förvaltar fastigheten Rekryten 1 med adress Gyllenstiernsgatan 12. Styrelsens uppdrag är att planera löpande förvaltning och underhåll på ett sätt som ger en välskött fastighet och tillgänglig förvaltning för medlemmar och lokalhyresgäster. Årsavgifterna, som styrelsen fastställer, ska ge förutsättningar för en väl underhållen fastighet, en stabil ekonomi och gynnsamma årsavgifter. Fonderingar och avskrivningar sker med ambitionen att ge en rättvis fördelning av den långsiktiga kostnaden mellan medlemskollektiven över tid.

- Enligt stadgarna avsätts årligen minst 0,3% av taxeringsvärdet till periodiskt underhåll och en långsiktig underhållsplan upprättas och uppdateras löpande. Avskrivningarna är i år 400 019 kr och fonderingen till underhåll är 417 699 kr. Skulderna till kreditinstitut var vid årets slut 12 728 750 kr.

-Amorteringarna under året har, som planerat, varit lägre än tidigare på grund av de investeringar som gjorts. Belastningen på likviditeten har också hanterats genom upptagande av en checkräkningskredit på 1 miljon kr.

-Gårdsförnyelsen är i stort avslutad under 2023. Samma entreprenör som genomfört förnyelsen kommer att förvalta gården under två år.

-Under året har det nya ventilationssystemet installerats och tagits i bruk i det ena kontoret. På hyresgästens begäran installeras det i det andra kontoret under senvåren/sommaren 2024.

Årsavgifterna höjdes med 10 procent vid årsskiftet 23/24. En successiv årlig höjning av årsavgiften kommer att behövas med hänsyn till allmänna kostnadsökningar och för att möta räntehöjningar då de bundna lånen justeras åren 2025-27 från väldigt förmånliga räntenivåer. Ambitionen är att vår förening även fortsättningsvis ska ha både en god ekonomi och rimliga årsavgifter.

Fler detaljer och mer information finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlems rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen omfattas av ömsesidiga avtalsservitut med övriga fastigheter runt den gemensamma innergården. Servituten reglerar förvaltningen av gården och föreningens andel är 9,51 %.

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Marken innehas med äganderätt.

Föreningen har en aktuell underhållsplan.

Föreningen är helförsäkrad via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

BÅ Fastighetskonsult AB med förvaltarna Pierre Åman och Fredrik Åman har under året skött den tekniska och ekonomiska förvaltningen. Pierre Åman och/eller Fredrik Åman har deltagit vid styrelsemöten.

Styrelsen

Katarina Beijer	Ledamot
Björn Kaiser	Ledamot
Pär Svanberg	Ledamot (ordförande)

Eva Danielsson	Suppleant
Malcolm Lidbeck	Suppleant
David Petersson	Suppleant

Valberedning

Jarl Molin
Fanny Forsberg Lundell
Eva Lothigius

Revisor

Johan Kaijser	Auktoriserad revisor, ordinarie revisor
Ricardo Olivares	Auktoriserad revisor, revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer: Pär Svanberg, Eva Danielsson och Malcolm Lidbeck.

Styrelsen har under året avhållit tre protokollförda sammanträden samt föreningsstämma. Dessutom har föreningen representerats på 3 protokollförda fastighetsägaremöten rörande förnyelsen av kvarteret Rekrytens gemensamma gård.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-31.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning: Rekryten 1

Förvärvats år: 1951

Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har fått ett försäkringsmässigt värdeår satt till 2015 efter tak/fasadrenovering och stambyte.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 2 104 m² utgör lägenhetsyta och 470 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 30 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

1 rok 5 st

2 rok 5 st

3 rok 14 st

4 rok 6 st

Verksamhet i lokalerna

Advokatbyrå (från 2022-11-01)

Yta

161 kvm

Löptid

2027-09-30
(2025-09-30)

Ekonomi- och revisionsbyrå

168 kvm

2027-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

329 kvm, 70% av 470 kvm lokalyta, utgörs av uthyrningsbara kontorslokaler. Resten är 6 garageplatser som hyrs ut till medlemmar. Dessutom finns ett antal extra förråd till uthyrning för medlemmar och kontorshyresgäster.

Teknisk status

Nedanstående större investeringar i underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Gårdsförnyelse	2022/23	Gårdsförnyelse omfattande nedtagning av större husnära träd, nya planteringar, ny grillplats och nya sittgrupper på terrasserna samt ny vägbeläggning och belysning
Ventilation	2022-24	Separat ventilationssystem med AC till kontoren
Tvättstugan	2022	Två nya tvättmaskiner ersätter uttjänta
Kontorsanpassning	2022	Kontoret mot Taptogatan görs mer ändamålsenligt med fler kontorsrum
Värme o ventilation	2021	Genomgång av hela systemet för värme och ventilation, byte av termostater.
Gårdsförnyelsen	2021	Dränering av gården som del av den större förnyelsen av den gemensamma gården 2022
Trapphusreovering	2020	Installation av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar, upprustning av hiss samt målning av entre´- och källardörrar
Skyddsrum	2019	Kontroll och uppgradering, därefter godkänt av MSB
Garage	2018	Byte av garageport
Stambyte vatten och avlopp, samt elstambyte	2018	Alla stammar och ledningar våtrum och kök
Kontorslokalerna	2018	Dusch + extra wc i våtutrymmen, golv och nya pentryn. Målning av ytskikt
Tak & fasad	2013/14	Putsning och reparation av fasad samt nytt tak
Planerat underhåll	År	Kommentar
Gårdsförnyelse	2024	Fullfölja gårdsförnyelsen
Ventilation	2024	Ventilation installeras för återstående kontor

Föreningens ekonomi

Föreningen har en flerårsbudget och underhållsplan.

Förändring likvida medel

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Gårdsförnyelsen som planerats och genomförts tillsammans med övriga fastighetsägare har i stort sett gjorts klar. Kostnaden blev något högre än planerat.

Avtal skrevs under hösten 2022 med en ny kontorshyresgäst, Karlaplans advokatbyrå, efter att tidigare hyresgästen sagt upp sig i förtid. Initialt har detta medfört kostnader för kontorsanpassning. Vår andra kontorshyresgäst, Ekonomiassistans, har förlängt kontraktet med tre år. En förbättrad kontorslösning och ny separat ventilation för kontoren med AC är lönsamma investeringar för framtiden, men har påverkat likviditeten på kort sikt.

Styrelsen har beviljat tillstånd att slå samman lägenheterna 54 och 55. I föreningens ekonomi är det dock fortfarande två lägenheter på samma sätt som gäller för de tidigare sammanslagna lägenheterna 63 och 64.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 30 st (endast 28 hushåll pga. sammanslagning av lägenheter)

Lägenhetsöverlåtelse under året: 3 st.

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare. Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 41 st och vid årets början var det 39 st.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	2 274 288	2 084 531	2 178 468	2 164 103
Resultat efter finansiella poster	42 610	323 300	-70 974	206 974
Soliditet (%)	-	-	-	-
Skuldsättning/total kvm	5 322	5 203	5 165	5 403
Skuldsättning/kvm bostadsrätt	6 050	6 087	6 042	6 321
Sparande/total kvm	244	309	365	342
Räntekänslighet	14	15	15	16
Energikostnad/tot kvm	209	181	190	182
Årsavg/kvm bostadsrätt	430	405	405	405
Årsavgift av totala rörelseintäkter (%)	39,5%	40,9%	38,9%	39,3%

Företagets resultat och ställning

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda i nsatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	180 120	12 574 953	618 094	-15 571 587
Avsatt till yttre fond			417 699	-417 699
Årets resultat				42 610
Belopp vid årets slut	180 120	12 574 953	1 035 793	-15 946 676

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre och gemensamt inre underhåll (0,3% av gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.	
balanserat resultat	-15 989 286
årets resultat	42 610
Totalt	-15 946 676
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	417 699
balanseras i ny räkning	-16 364 375
Summa	-15 946 676

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 274 288	2 084 531
Övriga rörelseintäkter		13 963	-
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		2 288 251	2 084 531
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-919 905	-800 345
Övriga externa kostnader	4	-645 904	-483 455
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-400 019	-327 612
Summa rörelsekostnader		-1 965 828	-1 611 412
Rörelseresultat		322 423	473 119
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		562	38
Räntekostnader och liknande resultatposter	5	-280 375	-149 857
Summa finansiella poster		-279 813	-149 819
Resultat efter finansiella poster		42 610	323 300
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		42 610	323 300
Skatter			
Årets resultat		42 610	323 300

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	11 711 090	11 094 024
Inventarier	7	91 808	102 008
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	8	-	530 070
Summa materiella anläggningstillgångar		<u>11 802 898</u>	<u>11 726 102</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>11 802 898</u>	<u>11 726 102</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts- och hyresfordringar		-	32 200
Övriga fordringar		16 854	177 140
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		<u>77 016</u>	<u>68 814</u>
Summa kortfristiga fordringar		93 870	278 154
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		<u>-</u>	<u>275 889</u>
Summa kassa och bank		-	275 889
Summa omsättningstillgångar		<u>93 870</u>	<u>554 043</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>11 896 768</u>	<u>12 280 145</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		12 755 073	12 755 073
Yttre reparationsfond		1 035 793	618 094
Summa bundet eget kapital		13 790 866	13 373 167
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 989 286	-15 894 887
Årets resultat		42 610	323 300
Summa fritt eget kapital		-15 946 676	-15 571 587
Summa eget kapital		-2 155 810	-2 198 420
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>10,11</i>	9 543 750	9 262 500
Summa långfristiga skulder		9 543 750	9 262 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	<i>9,10,11</i>	3 556 622	3 545 000
Leverantörsskulder		228 241	1 252 991
Övriga skulder		60 320	100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	<i>12</i>	663 645	417 974
Summa kortfristiga skulder		4 508 828	5 216 065
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		11 896 768	12 280 145

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	42 610	323 300
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	400 019	327 612
	442 629	650 912
Betald skatt	2 100	16 700
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	444 729	667 612
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	182 184	-210 806
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-718 860	553 586
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-91 947	1 010 392
Investeringsverksamheten		
Fastighetsinvesteringar	-476 815	-1 776 348
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-476 815	-1 776 348
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån		500 000
Amortering av låneskulder	-78 750	-405 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-78 750	95 000
Årets kassaflöde	-647 512	-670 956
Likvida medel vid årets början	275 890	946 846
Likvida medel vid årets slut	-371 622	275 890

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt med stöd av BFNAR 2023:1.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Fastighetsförbättringar	50
Tvättstuga	25
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Årsavgifter	904 080	852 906
Hyror lokaler, momspliktiga	1 076 871	1 007 544
Hyror garage	151 200	122 400
Hyror förråd	55 920	55 920
Kabel-TV intäkter/bredband	58 464	58 464
Hyresrabatt	-24 150	-63 665
Värmeintäkter	49 350	47 338
Överlåtelse/pantsättning	2 521	3 616
Öresutjämning	32	9
Summa	2 274 288	2 084 532

Not 3 Driftskostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2023	2022
Fastighetsskötsel enligt avtal	62 616	57 028
Städning enligt avtal	72 260	66 373
Sophämtning	35 666	49 739
Snöröjning	31 486	7 961
Grovsopor	50 730	34 284
El och gas	53 966	-
Fjärrvärme	395 541	342 572
Vatten och avlopp	64 095	52 820
Kabel-TV/hisstelefon	21 344	19 356
Hiss-tillsyn enligt avtal	7 261	6 704
Förvaltningsarvoden-fastigheten	124 940	112 696
	919 905	749 533

Not 4 Övriga externa kostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2023	2022
Vidarefakturerering	1 525	-
Fastig.skötsel utöver avtal allmän	63 033	59 339
Tidningsinsamling	-	5 614
Bygg/rep inv. lgh	15 881	-
Bygg/rep allmän inv.	9 935	-
Bygg/rep allmän utv.	-	5 693
Målningsarbete inv. lgh	4 534	-
Elarb. inv. lgh.	6 132	-
Elarb. allmän inv.	26 087	-
VVS inv. lgh	-	4 000
VVS allmän inv	8 366	-
Lås & nycklar	25 338	8 941
Ventilation och värme	50 764	78 480
Hiss	9 343	12 726
Tvättstuga	941	-
Fastighetsskatt	160 000	157 900
Försäkringsprem fastighet	40 244	34 013
Tomtmark och plantering	80 705	3 982
Övriga fast. kostn. avdr. gill	-	2 207
Förbrukningsinventarier	8 438	-
Förbrukningsmaterial	2 804	7 031
Porto	150	-
Revisionsarvode	19 400	19 400
IT-tjänster	57 224	48 996
Serviceavg branschorganisation	5 370	5 290
Bankkostnader	26 087	4 310
Övr avdr gill kostn	23 603	16 056
Övr ej avdr gill kostn	-	9 477
	645 904	483 455

Not 5 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Räntekostnader, övriga	280 375	149 867
Summa	280 375	149 867

Not 6 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	16 381 369	15 885 483
-Nyanskaffningar	1 006 885	1 244 270
Summa ackumulerade anskaffningsvärden:	17 388 254	17 129 753
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-6 035 729	-5 708 117
-Årets avskrivning enligt plan	-389 819	-327 612
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-6 425 548	-6 035 729
Redovisat värde vid årets slut	10 962 706	11 094 024
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	246 000	246 000
Taxeringsvärde byggnad	40 833 000	40 833 000
Taxeringsvärde mark	98 400 000	98 400 000
Summa	139 233 000	139 233 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	134 018	32 010
-Nyanskaffningar	-	102 008
Vid årets slut	134 018	134 018
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-32 010	-32 010
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-10 200	-
Vid årets slut	-42 210	-32 010
Redovisat värde vid årets slut	91 808	102 008

Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott materiella anläggningstillgångar

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	530 070	100 000
Investeringar	-530 070	430 070
Redovisat värde vid årets slut	-	530 070

Not 9 Checkräkningskredit

	2023-12-31	2022-12-31
Beviljad kreditlimit	1 000 000	-
Ej utnyttjad kredit	-628 378	-
Utnyttjat kreditbelopp	371 622	-

Not 10 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	16 055 000	16 055 000

Not 11 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut	Räntesats 2023-12-31	Belopp 2023-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,28	481 250	2025-06-30
Handelsbanken	1,03	4 072 500	2026-03-30
Handelsbanken	0,85	2 670 000	2025-09-01
Handelsbanken	1,54	2 320 000	2027-01-30
Handelsbanken	4,91	500 000	2024-02-02
Handelsbanken	4,91	2 685 000	2024-02-02
		12 728 750	
Varav skulder som förfaller inom ett år		3 185 000	
Varav skulder som förfaller inom ett till fem år		9 543 750	
		12 728 750	

Föreningen har lån som förfaller till betalning under kommande räkenskapsår, varför de i bokslutet redovisas som kortfristiga skulder.

Till sin karaktär är finansieringen av långfristig karaktär och styrelsens bedömning är att lånen kommer förlängas vid förfall.

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Räntekostnader	36 056	26 447
Avgifter och hyror	528 783	300 266
Övr upplupna kostnader, el mm	98 805	91 261
	663 644	417 974

Underskrifter

Stockholm den

Pär Svanberg
Ordförande

Katarina Beijer
Ledamot

Björn Kaiser
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fågelbacken
Org.nr. 702000-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelbacken för år 2023.

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 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 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 beslut har fattats om att upphöra med 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 Fågelbacken för år 2023 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 överträdelse 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

Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

BJÖRN KAISER

Styrelseledamot

Serienummer: c966202b357396[...]703e4d3ebf0cc

IP: 80.216.xxx.xxx

2024-05-07 14:25:30 UTC



Pär Svanberg

Styrelseledamot

Serienummer: bce29d8430b052[...]e2731c1b7ebfe

IP: 213.67.xxx.xxx

2024-05-07 14:42:29 UTC



KATARINA BEIJER

Styrelseledamot

Serienummer: 8c273b246f853b[...]da3c258996c44

IP: 81.234.xxx.xxx

2024-05-07 17:23:16 UTC



Johan Kaijser

Auktoriserad revisor

Serienummer: e53849c1823134[...]d2c15d054a135

IP: 78.68.xxx.xxx

2024-05-07 17:56:58 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>