

Årsredovisning för

Brf Fågelbärlunden

769603-6784

Räkenskapsåret
2024-01-01 - 2024-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-16
Underskrifter	17

Förvaltningsberättelse

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelbärlunden (769603-6784) har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2004-10-13.

Föreningens styrelse har sitt säte i Vallentuna.

Om föreningens fastighet

Siffror inom parentes avser föregående år.

Föreningen förvärvade 2001-12-10 enligt köpekontrakt fastigheten Bällsta 2:923 i Vallentuna kommun.

Föreningens fastighet består av 4 flerbostadshus: Fritzbergsvägen 1, 3, 5 och 7, med totalt 50 lägenheter.

Bostadsfördelning:

16st 1 rum och kök

15st 2 rum och kök

9st 3 rum och kök

10st 4 rum och kök

Den totala lägenhetsarean är 2 779 kvm

Fastigheten var vid årets utgång åsatt ett taxeringsvärde om 60 200 000 (60 200 000) kronor varav markvärdet uppgick till 15 200 000 (15 200 000) kronor och byggnadsvärdet uppgick till 45 000 000 (45 000 000) kronor

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Stockholms Stads Brandförsäkringskontor (502002-6281).

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen höll sin ordinarie stadgeenliga stämma 2024-05-29.

Styrelsen

Styrelsen har haft följande sammansättning under 2024.

2024-01-01 - 2024-05-29

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Ideström	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Roger Bäckgren	ledamot
Oskar Karitsos	suppleant
Joni Andersen	suppleant

2024-05-29 - 2024-12-31

Erik Carlsson	ledamot, föreningens ordförande, styrelsens sekreterare, föreningens webmaster
Erik Ideström	ledamot, föreningens kassör
Gill Iverman	ledamot
Michelle Andersen	ledamot, föreningens vice kassör
Roger Bäckgren	ledamot
Joni Andersen	suppleant
Joachim Gustafsson	suppleant

Verksamhet

Totalt har 12 styrelsemöten hållits under året, varav ett konstituerande (2024-05-39) då styrelsen utsåg föreningens ordförande, kassör, vice kassör och webmaster samt styrelsens sekreterare, antog styrelsens arbetsordning för styrelseåret 2024-/2025 samt beslutade om fördelningen av arvode för styrelsen 2023/2024. Ett möte har hållits per månad utom under juli; under maj hölls två möten.

Under oktober hade styrelsen en heldagskonferens då det kommande året planerades, ekonomin och fastighetsförvaltningen gicks igenom och olika organisatoriska frågor diskuterades.

Förvaltning

Teknisk- och ekonomisk förvaltning samt registerförvaltning har under året skötts av Roslagens Energi- och Driftteknik AB (Redab). Med start från november har Redab handlat upp tjänster för ekonomisk förvaltning och registerförvaltning från Ekonomi Roslagen (556814-7150) med vilka Föreningen har en direktkontakt.

Föreningens revisor har varit auktoriserad revisor Karin Hammarberg, Hammarbergs Revisionsbyrå, Norrtälje (omvald 2024-05-29).

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Fastighetsförvaltning

Under året har styrelsens genomfört ett antal inspektioner av fastigheten: däribland allmän inspektion 2024-05-14, 2024-09-16 och 2024-10-08 (tillsammans med Redab). Vid inspektionerna har ett antal åtgärds punkter noterats, en del av dessa åtgärds fortlöpande medan andra har lett till planering av underhåll inom ramen för föreningens underhållsplan.

Enligt tidigare beslut stämmer Redab av skötseln av föreningens mark tre gånger per år, ungefär kring den: 15e maj, midsommar samt 15e september.

Under våren genomförde Assemblin ytterligare justering av värmekurvorna i värmesystemet, därigenom slutfördes projektet som uppgraderade vårt värmesystem, vi kommer dock göra ytterligare uppföljningar av arbetet och se om ytterligare åtgärder krävs.

Arbetet med Radonmätning stötte på några hinder i form av lägenhetsöverlåtelse, bostadsrättshavare som var svåra att nå etcetera men vi närmar oss här slutförande.

Renovering av trapporna i trapphusen genom slipning och lackning utfördes under våren.

Vi har haft några kostsamma reparationer av hissar under året och har nu inlett en översyn av underhållet av hissarna, vi planerar att genomföra visst underhåll av hissarna förmodligen under kommande år.

Obligatorisk Ventilationkontroll (OVK) vilket vi är skyldiga att genomföra vart sjätte år inleddes under våren, några av lägenheterna fick nedslag vilka krävde åtgärder av bostadsrättshavarna och ombesiktning; detta gjordes under våren och hösten 2024 med en sista ombesiktning tidigt under 2025.

Under hösten genomfördes en upphandling av stamspolning som planerades till början av 2025.

I utemiljön har vi beskurit träd där grenar har gått mot fasaderna, nya granar har planterats bakom hus nummer tre för att förstärka insynsskyddet från gångvägen. Vi har även haft in en arborist för att se över träden på innergården då dessa börjat se slitna ut, träden mår dock bra och vi kommer genomföra lite smärre åtgärder under våren 2025. Under senhösten monterades ny trädelysning i träd kronorna på innergården.

Styrelsen har inlett ett arbete med att se över brand- respektive elsäkerheten i föreningen utifrån ny lagstiftning som kommit på plats, arbetet kommer att fortlöpa.

En hjärtstartare köptes in till föreningen under senhösten.

I vanlig ordning såg vi över och reviderade föreningens underhållsplan under hösten.

Ekonomiska förvaltning

Den ekonomiska förvaltningen har skett utifrån stämmobeslut och den budget som styrelsen lade fast inför 2024 samt enligt övriga beslut och regleringar från styrelsen.

Som förutspått har vi under 2024 sett en nedgång i marknadsräntorna. För föreningens del kommer detta att succesivt få effekt under kommande år allt eftersom våra lån läggs om, som läget ser ut nu nådde vi toppen på räntenivå på våra lån under 2024 då det sista av vårt riktigt låga lån (0,7%) bands om till en ränta på 4,14%. Vi har samtidigt fortsatt vår strategi med att binda en del av de medel vi haft på bankkonto vilket renderar inlåningsräntor på upp mot 3%.

Vi har under året sett hur de senaste årens kostnadsuppgångar ätit på våra sparade medel. Samtidigt har detta varit vår plan, såsom styrelsen tidigare informerat om, att använda föreningens goda likviditet till att minska behovet av kraftiga avgiftshöjningar och istället ta dessa över tid. Därför höjde vi även i början av 2024 års-, parkerings- och elbilsavgifterna med 5%.

Emedan ränteuppgångarna har stannat av och vänts till nedgångar ser vi hur övriga kostnader fortsätter att öka, detta gäller i synnerhet för värme (6% förutspått för 2025) och vatten (10% förutspått för 2025). Åtminstone vad gäller vatten tror vi att ytterligare ökning är att vänta med tanke på de ökade kostnader kommunen kommer att ha för att upprätthålla vatteninfrastrukturen.

Styrelsen medgav i slutet av året ett anstånd med inbetalningen av årsavgiften för en bostadsrättshavare, anståndet är medgivet på som mest sex månader och är belagt med ränta.

Resultatet för 2024 är sämre än tidigare år, detta beror till största delen på att räntekostnaderna stigit med omkring 100% bara från år 2023. Samtidigt har vi dock förhoppningar om att denna utveckling nu har brutits. I övrigt beror det negativa resultat vi har till största delen på de årliga avskrivningar vi gör, det ska noteras att även om vi skriver av fastigheten genomför vi samtidigt reparationer, renoveringar och underhåll vilka är ämnade att förlänga livslängden på fastigheten - kostnaderna för dessa tas normalt på det löpande resultatet snarare än att utgöra grunden för nya avskrivningar, detta påverkar alltså resultatet dubbelt negativt. Utöver det underhåll vi utför sparar vi även pengar i form av amorteringar för att kunna genomföra framtida reparationer och renoveringar.

Medlemsinformation

Föreningen hade 2024-12-31 70 (68) medlemmar fördelade på 50 lägenheter, samtliga bostadsrätter i föreningen var därmed vid årets utgång upplåtna. Under året har 7 (5) överlåtelser skett till ett genomsnittspris om 33 706 (40 123) kr/kvm. Under året har 1 (1) lägenheter hyrts ut i andra hand och totalt 1 lägenhet var uthyrda i andra hand 2024-12-31.

Ekonomisk berättelse

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning (tkr)	3 030	2 884	2 748	2 739
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-892	-634	-782	-586
Balansomslutning	49 318	50 885	52 399	53 173
Soliditet (%)	39,4	39,9	40	40,9
Skuldränta (%)	3,3	2,5	2	0,9
Lån per kvm bostadsyta (kr)	10 198	10 414	10 630	10 823
Fastighetens belåningsgrad (%)	61	57	57	57
Genomsnittlig årsavgift (kr/kvm)	1 028	971	931	931
Skuldsättning per totala ytan	10 198	10 414		
Räntekänslighet %	9,35	10,7		
Energikostnad per kvm	251	225		
Omsättning i % rörelseintäkter	94,3	94,2		
Sparande per kvm	65	161		

Belopp i Tkr

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	23 752 000	286 648	-3 080 657	-633 800	20 324 191
Disposition av föregående års resultat:		400 000	-1 033 800	633 800	
lanspråktagande av yttre		-333 281	333 281		
Årets resultat				-892 463	-892 463
Belopp vid årets utgång	23 752 000	353 367	-3 781 176	-892 463	19 431 728

Förslag till behandling av årets resultat

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att fritt eget kapital behandlas enligt följande	
Balanserat resultat	-3 781 176
Årets resultat	-892 463
Totalt	-4 673 639
Överföring till underhållsfonden enligt underhållsplan	400 000
lanspråktagande av underhållsfonden motsvarande 2024 års underhållskostnad	-230 875
Balanseras i ny räkning	-4 842 764
Summa	-4 673 639

Styrelsen föreslår att avsätta 400 000 kr till yttre underhållsfond i enlighet med föreningens underhållsplan. lanspråktagande av medlen ska bokföras när behörigt organ har beslutat. Behörigt organ är föreningsstämman.

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelsens intäkter	2		
Nettoomsättning		3 026 555	2 883 565
Övriga intäkter		3 000	13 743
Summa intäkter		3 029 555	2 897 308
Rörelsens kostnader			
Reparationer	3	-354 729	-443 286
Fastighetsavgift		-81 500	-75 950
Driftkostnader	4	-1 290 439	-1 258 009
Övriga externa kostnader	5	-180 130	-176 839
Personalkostnader	6,7	-78 590	-77 744
Avskrivningar av anläggningstillgångar		-1 073 253	-1 081 252
Summa rörelsekostnader		-3 058 641	-3 113 080
Rörelseresultat		-29 086	-215 772
Resultat från finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		74 901	64 820
Räntekostnader och liknande resultatposter		-938 278	-482 848
Resultat efter finansiella poster		-892 463	-633 800
Resultat före skatt		-892 463	-633 800
Årets resultat		-892 463	-633 800

Resultatförändring efter disposition av underhållsfond

	2024	2023
Årets resultat	-892 463	-633 800
Reservering till fond för yttre underhåll	-400 000	-400 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	230 875	333 281
Resultat efter disposition av planerat underhåll	-1 061 588	-700 519

Reservering till fond för yttre underhåll baseras på föreningens underhållsplan.
lanspråktagande av fond för yttre underhåll motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	45 891 280	46 928 317
Markanläggning	9	92 366	128 582
		45 983 646	47 056 899
Summa anläggningstillgångar		45 983 646	47 056 899
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		530 097	512 604
Övriga fordringar	10	559 925	592 723
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	40 981	89 893
		1 131 003	1 195 220
Kassa och bank		2 202 875	2 632 942
Summa omsättningstillgångar		3 333 878	3 828 162
SUMMA TILLGÅNGAR		49 317 524	50 885 061

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		23 752 000	23 752 000
Fond för yttre underhåll	12	353 367	286 648
		<u>24 105 367</u>	<u>24 038 648</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-3 781 176	-3 080 657
Årets resultat		-892 463	-633 800
		<u>-4 673 639</u>	<u>-3 714 457</u>
Summa eget kapital		<u>19 431 728</u>	<u>20 324 191</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13,14	14 908 030	21 427 890
		<u>14 908 030</u>	<u>21 427 890</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	13 431 410	7 511 550
Förskott från kunder		-	397
Leverantörsskulder		130 949	192 721
Skatteskulder		157 450	151 900
Övriga kortfristiga skulder		32 319	-
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	1 225 638	1 276 412
		<u>14 977 766</u>	<u>9 132 980</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>49 317 524</u>	<u>50 885 061</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01- 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-892 463	-633 800
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m		1 073 253	1 081 252
		180 790	447 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital		180 790	447 452
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>			
Ökning(-)/Minskning (+) av kundfordringar		-17 493	-1 651
Ökning(-)/Minskning (+) av kortfristiga fordringar		46 032	16 575
Ökning(+)/Minskning (-) av leverantörsskulder		-61 772	-465 266
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-13 302	184 904
Kassaflöde från den löpande verksamheten		-46 535	-265 438
Investeringsverksamheten			
Kassaflöde från investeringsverksamheten			
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-600 000	-600 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-600 000	-600 000
Årets kassaflöde		-465 745	-417 986
Likvida medel vid årets början		3 211 859	3 629 845
Likvida medel vid årets slut		2 746 114	3 211 859

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank samt not 10 Klientmedelskonto.

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Ändrade uppskattningar och bedömningar

Föreningen upprättade årsredovisningen enligt K3 för första gången år 2018. Ändrad avskrivningstid efter att fastigheten blivit indelad i komponenter.

Intäktsredovisning

Intäkter har tagits upp till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattningen det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt underhållsplan.

Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivning sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme	120 år
Tak	50 år
Fasader	60 år
Putsade fasader	40 år
Fönster och fönsterdörrar	50 år
VVS-System	60 år
Värmeinstallationer	50 år
Lågspänning	60 år
Hiss	40 år
Balkonger	80 år
Markanläggning	20 år
Grillplats	5 år
Laddboxar elbil	5 år

Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60 % av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äktä bostadsrättsförening). Intäkter som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till fastigheten får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Årets totala skatt för företaget utgörs av aktuell skatt och uppskjuten skatt. Aktuell skatt är den skatt som beräknas på det skattepliktiga resultatet för perioden. Uppskjuten skatt beräknas med utgångspunkt i temporära skillnader mellan redovisade och skattemässiga värden på tillgångar,

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsen huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men för bokslutsdispositioner och skatter.

Balansomslutning

Företagets samlade tillgångar.

Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutningen.

Skuldränta (%)

Finansiella kostnader i procent av totala skulder (=summa avsättningar, skulder och uppskjuten skatteskuld).

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt

Årsavgift / kvm upplåten med bostadsrätt

Skuldsättning per kvm

Räntebärande skulder / totala kvm

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder / kvm upplåten med bostadsrätt

Sparande per kvm

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets

avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Kostnad för värme, el och vatten / totala kvm

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgifter / total rörelseintäkt

Not 2 Rörelsens intäkter

	2024	2023
Nettoomsättning		
Årsavgifter bostäder	2 856 076	2 715 431
Hyror parkering	75 480	67 740
Övriga avgifter (TV-avgift, överlåtelseavgift, parkeringsavgift)	97 999	100 394
	3 029 555	2 883 565

Not 3 Reparationer

	2024	2023
Hiss besiktning	7 190	6 703
Hiss serviceavtal	36 186	25 894
Enligt underhållsplan	230 875	333 281
Löpande reparationer övr	80 478	77 408
	354 729	443 286

Not 4 Driftskostnader

	2024	2023
Fastighetsskötsel	332 403	305 071
Snöröjning/sandning	84 948	169 294
El	69 680	60 208
Uppvärmning	365 331	365 513
Vatten	261 804	200 389
Sophämtning	70 371	59 727
Fastighetsförsäkring	52 040	47 250
Kabel-TV/Bredband	53 862	40 303
Förbrukningsinventarier		10 254
	1 290 439	1 258 009

Not 5 Administrativa kostnader

	2024	2023
Tele & porto	705	588
Administrations och förvaltningskostnader	18 128	16 170
Revisionsarvode	11 900	11 141
Arvode förvaltning	121 996	112 356
Bank kostnader	5 602	1 638
Självrisker		18 313
Övriga kostnader	21 798	16 633
	180 129	176 839

Not 6 Anställda och personalkostnader

	2024	2023
Löner och andra ersättningar		
Styrelsearvode	65 000	65 000
	65 000	65 000
Sociala kostnader		
Övriga sociala avgifter enligt lag och avtal	13 590	12 744
	13 590	12 744

Totala löner, ersättningar, sociala kostnader och pensionskostnader

78 590	77 744
---------------	---------------

Not 7 Medelantalet anställda

2024 2023

Medelantalet anställda	0	0
------------------------	---	---

Not 8 Byggnader och mark

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	58 126 308	58 126 308
-----------------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	58 126 308	58 126 308
---	-------------------	-------------------

Ingående avskrivningar	-11 197 991	-10 160 973
------------------------	-------------	-------------

Årets avskrivningar	-1 037 037	-1 037 018
---------------------	------------	------------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-12 235 028	-11 197 991
--	--------------------	--------------------

Utgående redovisat värde	45 891 280	46 928 317
---------------------------------	-------------------	-------------------

Taxeringsvärde byggnader	45 000 000	45 000 000
--------------------------	------------	------------

Taxeringsvärde mark	15 200 000	15 200 000
---------------------	------------	------------

60 200 000	60 200 000
------------	------------

Not 9 Markanläggningar

2024-12-31 2023-12-31

Ingående anskaffningsvärden	553 401	553 401
-----------------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	553 401	553 401
---	----------------	----------------

Ingående avskrivningar	-424 819	-380 585
------------------------	----------	----------

Årets avskrivningar	-36 216	-44 234
---------------------	---------	---------

Utgående ackumulerade avskrivningar	-461 035	-424 819
--	-----------------	-----------------

Utgående redovisat värde	92 366	128 582
---------------------------------	---------------	----------------

Anskaffningspriset har minskats för installationen av laddpunkter för elbil pga att föreningen har fått ett bidrag från Naturvårdsverket, 64 615 kronor under år 2021.

Not 10 Övriga fordringar

2024-12-31 2023-12-31

Avräkning skatter och avgifter	10 791	13 806
--------------------------------	--------	--------

Klientmedelskonto	543 239	578 917
-------------------	---------	---------

Fordran hos leverantör	5 895	
------------------------	-------	--

559 925	592 723
----------------	----------------

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Brandkontoret		52 040
Intäkter, räntor och avgifter	27 578	14 208
Telia	13 403	13 429
Hissen El och Mek verkstad		10 216
	40 981	89 893

Not 12 Fond för yttre underhåll

	2024-12-31	2023-12-31
Reservering enligt underhållsplan	400 000	400 000
	400 000	400 000

Not 13 Skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
Stadshypotek AB	4,14	2025-03-30	3 911 550	4 103 550
Stadshypotek AB	3,81	2027-09-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	3,61	2026-01-30	3 000 000	3 000 000
Stadshypotek AB	2,25	2026-03-30	9 153 734	9 399 438
Stadshypotek AB	3,96	2025-06-30	9 274 156	9 436 452
			28 339 440	28 939 440
Långfristig del av kreditskuld			14 908 030	21 427 890
Kortfristig del av kreditskuld			13 431 410	7 511 550

Om fem år beräknas skulden uppgå till (25 339 440 kr)

Nya regler när det gäller redovisning av kortfristig del av föreningens lån innebär att from 2021 redovisas alla lån som sätts om eller amorteras inom ett år från balansdagen som kortfristig skuld. Tidigare var det endast amorteringar på lånen som redovisades som kortfristig del.

Not 14 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	32 126 000	32 126 000
	32 126 000	32 126 000

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupen värmekostnad	48 398	54 552
Förutbetald intäkt	759 034	750 913
Upplupet revisionsarvode	10 000	10 000
Upplupet styrelsearvode	65 000	65 000
Upplupna sociala avgifter	20 423	20 423
Upplupna elkostnader	9 538	7 853
Upplupna utgiftsräntor	186 569	172 127
Upplupet arvode förvaltning	60 432	51 980
Upplupet fastighetsskötsel	60 806	59 327
Upplupet snöröjning	-	84 237
Upplupna hisskostnader	5 438	-
	1 225 638	1 276 412

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Första april höjdes medlemsavgiften med tre procent.

I början av 2025 har styrelsen arbetat tillsammans med Ekonomi Roslagen för att för upprätta nya rutiner kring ekonomi- och registerförvaltning i och med att detta framöver kommer att utföras av Ekonomi Roslagen.

Vi får se vad det försämrade omvärldsläget får för konsekvenser för föreningens kostnader, som det är nu i början av våren har marknadsräntorna återigen börjat stiga.

Underskrifter

Undertecknade försäkrar härmed att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och god redovisningssed, att aktuella redovisningsnormer har tillämpats och att lämnade uppgifter stämmer med faktiska förhållanden.

Vallentuna

Datum framgår av den digitala underskriften.

Erik Carlsson
Styrelseordförande

Erik Idestrom

Gill Iverman

Michelle Andersen

Roger Bäckgren

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelbärlunden

Org.nr 769603-6784

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelbärlunden för räkenskapsåret 2024.

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 2024-12-31 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 Fågelbärlunden för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Norrtälje den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Karin Hammarberg
Auktoriserad revisor

This documents contains 20 pages before this page

Dokumentet inneholder 20 sider før denne siden

Tämä asiakirja sisältää 20 sivua ennen tätä sivua

Dette dokument indeholder 20 sider før denne side

Detta dokument innehåller 20 sidor före denna sida

authority to sign

representative

custodial

asemavaltuus

nimenkirjoitusoikeus

huoltaja/edunvalvoja

ställningsfullmakt

firmateckningsrätt

förvaltare

autoritet til å signere

representant

foresatte/verge

myndighed til at underskrive

repræsentant

frihedsberøvende