

# Brf Fågelmannen

Årsredovisning 2021

A graphic illustration at the bottom of the page features silhouettes of various house shapes in shades of yellow and black. To the right, a group of birds is shown in flight, also in silhouette.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Fågelmannen**  
716438-4930  
Räkenskapsåret  
**2021-01-01 - 2021-12-31**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelmannen, 716438-4930, med säte i Lund, får härmed avge årsredovisning för 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Fredrik Boklund	Ordförande	2022
Ewa Fydrych-Hulyk	Ledamot	2023
Hugo Laurell	Ledamot	2022
Fredrika Langéen	Ledamot	2022
Göran Neckmar	Ledamot	2023

##### Styrelsesuppleanter

Ulla Mårtensson	Suppleant	2023
-----------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Inge Wennberg	Föreningsvald revisor	2022
Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor	2023

##### Revisorssuppleanter

Lennart Enge	Revisorssuppleant	2022
--------------	-------------------	------

##### Valberedning

Bengt Hall  
Marianne Green

#### Firmateckning

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

### **Fastighetsuppgifter**

Föreningen äger fastigheten Lund Zettervall 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 71 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1961. Fastighetens adress är Thomanders väg 2 A-C.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14 st	2 st	4 st	33 st	18 st

Total tomtarea:	3 329 kvm
Total bostadsarea:	5 831 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 831 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
On Tower Sweden AB	Mast	2024-12-31
LI&A Transport AB	Mast	Uppsagd

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### **Förvaltning och väsentliga avtal**

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Ownit	Kabel-TV
Ownit	Bredband
E.ON	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Cibes Kalea Lifts	Serviceavtal hissar
Klimat- och Automatikkontroll i Lund	Serviceavtal ventilation

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 300 336 kr. Reparationskostnader specificeras närmare i not 4 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 162 000 kr 2021 för kommande års underhåll, detta motsvarar 199 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2021. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Föreningen har under året genomfört ett större underhållsarbete avseende fönster där den totala investeringen förväntas uppgå till 17 miljoner. Styrelsen bedömer att det i dagsläget inget går att avgöra huruvida underhållet är av en sådan karaktär att det ska aktiveras i föreningens balansräkning eller kostnads föras över resultaträkningen. Mot bakgrund av det har styrelsen beslutat sig för att redovisa investeringen som ett pågående arbete. Beslut kring den slutliga redovisningsmässiga hanteringen kommer att tas i samband med att projektet är helt avslutat.

## Styrelsens ord

Styrelsen har haft sammanträden ungefär en gång i månaden. Coronapandemin har även i år inneburit att många av styrelsemötena har genomförts digitalt men en del har genomförts med fysisk närvaro. Detta har dock inte skett i styrelserummet då detta har använts av Malmö Byggcenters, MBC, hantverkare under fönsterrenoveringen.

Vid sammanträden skrivs protokoll som sedan läggs ut på Bredablicks dedikerade hemsida för bostadsrättsföreningen Fågelmannen. Alla styrelseledamöter samt föreningens revisor har tillgång till dessa. Under mellanperioderna har ledamöterna flitigt kommunicerat via internet. På Bredablicks hemsida finns en hel del uppgifter som hjälper ledamöterna att följa verksamheten i olika avseenden såsom ronderingar av trädgårdsskötsel, städning och brandsäkerhet. Där finns även samtliga felanmälningar som medlemmar i föreningen rapporterar samt när och hur dessa anmälningar åtgärdas.

Vid varje styrelsesammanträde ges information om föreningens ekonomi. Slutresultatet för 2021 redovisas i årsredovisningen. Det framgår att föreningens ekonomi bedöms vara god, Föreningen bör dock höja avgifterna så att de löpande följer prisindex. Även avgifterna för el måste höjas i förhållande till leverantörens prisökningar. Parkeringsavgifterna har höjts då dessa inte reflekterade rådande prisbild.

För att medlemmarna ska få veta vad som händer i huset ger styrelsen ut informationsblad, vår och höst, men det senaste året har fler brev än så delats ut. Mycket på grund av fönsterrenoveringen. Anslagstavlor i trapporna används också för att distribuera information. Styrelsen kommer från och med 2022 att mer aktivt nyttja föreningens hemsida <http://fagelmannen.se/> för informationsspridning. Hemsidan innehåller även ansökningsblanketter och information gällande renoveringar av husets lägenheter samt de trivselregler som gäller huset.

Fönsterbytet, har pågått under hela 2021. På grund av Coronapandemin drabbades bytet av leveransförseningar och vid flertalet gånger var leveranserna dessutom inte kompletta. Detta har föranlett många möten. Under året har styrelsen haft ca 12 möten med Sustend som varit projektledare och ytterligare 12 med MBC och Sustend. Dessutom har styrelsen deltagit i ett flertal besiktningsbesök med en opartisk besiktningsman, Sustend och MBC. Den slutgiltiga förseningen för fönsterbytet verkar vid skrivandets datum dock inte bli mer än en månad. I samband med fönsterbytet har styrelsen låtit göra en översyn av samtliga balkonger.

De större frågor som styrelsen har haft att hantera under året, utöver fönsterbytet, är fortsatt brandsäkerhetsuppdatering vilket pågått sedan förra året. Det är nu bland annat nya lås på luckorna till

stigarledningarna i trapphusen samt nya skyltar. Brandsäkerhetsåtgärderna kommer att avslutas under våren då packningar byts i samtliga kopplingar och ventiler.

Styrelsen har med hjälp av Sustend och Bredablick även utrett tappvattenledningarna i huset efter ett läckage i trappa C. Styrelsen har beslutat att tappvattenledningarna inte behöver bytas inom närtid men kontroll och inspektion av rören kommer att ske löpande. Styrelsen utreder även en filterinstallation för varmvattenfunktionerna i huset (både för varmtappvatten och för värmevattnet). Denna installation förlänger livslängden på befintliga rör och ger ett renare vatten.

Samtliga parkeringsplatser har fått nya skyltar med tydligt angiven numrering.

På grund av coronapandemin genomfördes föreningens förra årsmöte digitalt. Dokumentation från mötet fanns tillgängligt aningen försenat på grund av Coronarelaterade omständigheter.

Många renoveringar av badrum har skett även under 2021. Dessa resulterar fortfarande ofta i bekymmer för lägenheten under den som renoveras. Information om renoveringar och steg som bör tas inför dessa finns på föreningens hemsida <http://fagelmannen.se/>

Trädgården har trots renoveringen med byggmaskiner nyttjats flitigt. En trädgårdsdag genomfördes under hösten och den traditionella glöggsamlingen kunde åter genomföras i december.

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2021 har 7 överlåtelser av bostadsrätter skett (fg år skedde 5 överlåtelser).  
Beviljade andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 121 medlemmar.  
10 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
11 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 120 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2022 då avgifterna höjdes med 3 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>
Rörelsens intäkter	3 910	3 942	3 873	3 827
Resultat efter finansiella poster	268	669	-391	-131
Förändring av underhållsfond	1 162	976	-165	165
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-315	272	353	283
Soliditet (%)	12	17	15	16
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	565	549	549	549
Driftskostnad, kr / kvm	361	312	313	317
Ränta, kr / kvm	70	59	68	109
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	199	195	150	94
Lån, kr / kvm	6 433	4 390	4 646	4 646
Snittränta (%)	1,09	1,33	1,46	2,34

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 148 319</b>	<b>975 993</b>	<b>-7 341 822</b>	<b>669 473</b>
Disposition enligt föreningsstämma			669 473	-669 473
Avsättning till underhållsfond		1 162 000	-1 162 000	
Årets resultat				267 580
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 148 319</b>	<b>2 137 993</b>	<b>-7 834 349</b>	<b>267 580</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-6 672 349
Årets resultat före fondförändring	267 580
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 162 000
Summa över/underskott	-7 566 769

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-7 566 769**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 476 553	3 378 213
Övriga rörelseintäkter	3	433 112	564 093
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 909 665</b>	<b>3 942 306</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 370 473	-2 038 349
Övriga externa kostnader	7	-161 615	-199 080
Personalkostnader	8	-120 924	-116 692
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-579 398	-579 400
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 232 410</b>	<b>-2 933 521</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>677 255</b>	<b>1 008 785</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		650	1 963
Räntekostnader och liknande resultatposter		-410 325	-341 275
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-409 675</b>	<b>-339 312</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>267 580</b>	<b>669 473</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>267 580</b>	<b>669 473</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	10,17	29 653 140	30 232 538
Inventarier, maskiner och installationer	11	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	15 624 621	-
Summa materiella anläggningstillgångar		45 277 761	30 232 538
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		45 277 761	30 232 538
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		393	-
Övriga fordringar		94 551	29 098
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	240 625	229 068
Summa kortfristiga fordringar		335 569	258 166
<b><i>Kassa och bank</i></b>	13	730 006	1 333 549
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 065 575	1 591 715
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		46 343 336	31 824 253

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		11 148 319	11 148 319
Underhållsfond		2 137 993	975 993
Summa bundet eget kapital		13 286 312	12 124 312
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-7 834 349	-7 341 822
Årets resultat		267 580	669 473
Summa fritt eget kapital		-7 566 769	-6 672 349
<b>Summa eget kapital</b>		<b>5 719 543</b>	<b>5 451 963</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	37 337 500	19 000 000
Summa långfristiga skulder		37 337 500	19 000 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	175 000	6 600 000
Leverantörsskulder		2 265 694	225 714
Skatteskulder		7 878	5 748
Övriga skulder		-4 142	30 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	841 863	509 841
Summa kortfristiga skulder		3 286 293	7 372 290
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>46 343 336</b>	<b>31 824 253</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	677 255	1 008 775
Avskrivningar	579 398	579 400
	<b>1 256 653</b>	<b>1 588 175</b>
Erhållen ränta	650	1 963
Erlagd ränta	-410 325	-341 265
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>846 978</b>	<b>1 248 873</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-77 402	-134 399
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	2 339 003	11 277
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>3 108 579</b>	<b>1 125 751</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-15 624 621	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-15 624 621</b>	<b>-</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	18 600 000	14 100 000
Amortering av låneskulder	-6 687 500	-15 593 388
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>11 912 500</b>	<b>-1 493 388</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-603 542</b>	<b>-367 637</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 333 548</b>	<b>1 701 185</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>730 006</b>	<b>1 333 548</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

### Underhåll/underhållsfond

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

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

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	15-50 år
Inventarier, maskiner och installationer	5 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter bostäder	3 294 987	3 198 948
Hyror lokaler	58 501	58 360
Hyror p-platser/garage	123 065	120 905
<b>Summa</b>	<b>3 476 553</b>	<b>3 378 213</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Kommunikation	161 028	161 028
EI	239 355	356 727
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	3 600	10 400
Överlåtelseavgifter	4 753	7 078
Andrahandsuthyrningsavgifter	1 947	3 546
Övriga intäkter	22 429	25 314
<b>Summa</b>	<b>433 112</b>	<b>564 093</b>

#### Not 4 Reparationer

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	3 639	10 845
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	21 978	16 746
Övrigt, gemensamma utrymmen	880	-
VA & sanitet, installationer	6 894	4 888
Värme, installationer	1 869	-
Ventilation, installationer	6 563	5 551
EI, installationer	8 776	572
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 303	-
Hiss	31 020	17 079
Huskropp	-	3 250
P-platser/garage	11 753	-
Vattenskador	204 662	-
<b>Summa</b>	<b>300 336</b>	<b>58 930</b>

#### Not 5 Planerat underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	63 007
Huskropp, fönster	-	100 000
<b>Summa</b>	<b>-</b>	<b>163 007</b>

#### Not 6 Driftskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	103 589	101 459
Teknisk förvaltning	260 120	238 287
Besiktningkostnader	-14 353	4 761
Bevakningskostnader	6 641	8 100
Snöröjning	105 725	13 407
Serviceavtal	36 706	29 782
Förbrukningsmaterial	3 950	16 540
Övriga utgifter för köpta tjänster	16 281	23 517
EI	377 078	234 907
Uppvärmning	646 136	598 292
Vatten och avlopp	128 323	127 812
Avfallshantering	125 036	166 907
Försäkringar	37 965	30 851
Systematiskt brandskyddsarbete	71 641	56 403
Kabel-TV	84 361	84 448
Bredband	80 940	80 940
<b>Summa</b>	<b>2 070 137</b>	<b>1 816 412</b>

## Not 7 Övriga kostnader

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Kontorsmateriel och trycksaker	4 280	-
Tele och post	4 083	3 905
Förvaltningskostnader	129 010	125 314
Revision	13 750	21 000
Jurist- och advokatkostnader	1 619	35 656
Bankkostnader	3 253	4 217
IT-tjänster	1 496	1 337
Övriga externa tjänster	3 750	6 250
Övriga externa kostnader	374	1 400
<b>Summa</b>	<b>161 615</b>	<b>199 080</b>

## Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

### *Arvodena, ersättningar och sociala avgifter*

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Styrelsearvoden	95 200	94 600
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning	-	2 463
<b>Summa</b>	<b>97 200</b>	<b>99 063</b>
Sociala avgifter	23 724	17 630
<b>Summa</b>	<b>120 924</b>	<b>116 692</b>

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Byggnader	579 398	579 400
<b>Summa</b>	<b>579 398</b>	<b>579 400</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 443 521	29 443 521
-Mark	11 498 715	11 498 715
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>	40 942 236	40 942 236
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	15 624 621	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>56 566 857</b>	<b>40 942 236</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-10 709 698	-10 130 298
	-10 709 698	-10 130 298
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-579 398	-579 400
	-579 398	-579 400
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 289 096</b>	<b>-10 709 698</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>45 277 761</b>	<b>30 232 538</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	18 154 425	18 733 823
Mark	11 498 715	11 498 715
Pågående nyanläggningar	15 624 621	-
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	88 000 000	88 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>88 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>48 000 000</i>	<i>48 000 000</i>



## Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2021-12-31	2020-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	404 425	404 425
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>404 425</b>	<b>404 425</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-404 425	-404 425
	-404 425	-404 425
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-404 425</b>	<b>-404 425</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna hyresintäkter	142 442	116 055
Förutbetalda kostnader	98 183	113 013
<b>Summa</b>	<b>240 625</b>	<b>229 068</b>

## Not 13 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	730 006	1 333 549
<b>Summa</b>	<b>730 006</b>	<b>1 333 549</b>

## Not 14 Förfall fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	175 000	6 600 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	31 300 000	19 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	6 037 500	-
<b>Summa</b>	<b>37 512 500</b>	<b>25 600 000</b>

## Not 15 Fastighetslån

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetslån	37 512 500	25 600 000
<b>Summa</b>	<b>37 512 500</b>	<b>25 600 000</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,09 %	2026-07-17	-	11 600 000	-	11 600 000
SBAB	1,60 %	2031-03-13	-	7 000 000	-87 500	6 912 500
Nordea	1,05 %	2025-01-22	7 500 000	-	-	7 500 000
Nordea		Löst	6 600 000	-	-6 600 000	-
SBAB	1,88 %	2023-09-21	1 500 000	-	-	1 500 000
Nordea	1,40%	2023-08-16	10 000 000	-	-	10 000 000
<b>Summa</b>			<b>25 600 000</b>	<b>18 600 000</b>	<b>-6 687 500</b>	<b>37 512 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	103 058	105 686
Upplupna räntekostnader	27 878	28 538
Förutbetalda intäkter	483 045	220 858
Upplupna revisionsarvoden	17 000	20 000
Upplupna driftskostnader	210 882	134 759
<b>Summa</b>	<b>841 863</b>	<b>509 841</b>

## Not 17 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	37 723 000	32 653 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>37 723 000</b>	<b>32 653 000</b>

## Underskrifter

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Fredrik Boklund  
Styrelseordförande

Ewa Fydrych-Hulyk

Hugo Laurell

Fredrika Langéen

Göran Neckmar

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Inge Wennberg  
Medlemsrevisor

# Dokument

## Fågelmannen ÅR 2021

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 05 2022 03:09PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)










**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 626659FBB2A0C  
MAJ 05 2022 03:09PM

## Deltagare

## Registrerade händelser

Apr 25 2022 10:53AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 02 2022 11:40AM	Fredrik Boklund granskade dokumentet:
Maj 02 2022 11:41AM	 Johan Fredrik Boklund signerade dokumentet
Apr 25 2022 11:58AM	Ewa Fydrych granskade dokumentet:
Apr 25 2022 11:59AM	 Ewa Emilia Fydrych-Hulyk signerade dokumentet
Apr 28 2022 10:56AM	Hugo Laurell granskade dokumentet:
Apr 28 2022 10:59AM	 HUGO LAURELL signerade dokumentet
Apr 25 2022 11:28AM	Fredrika Langeen granskade dokumentet:
Apr 25 2022 11:29AM	 Fredrika Langéen signerade dokumentet
Apr 25 2022 03:08PM	Göran Neckmar granskade dokumentet:
Apr 25 2022 03:11PM	 GÖRAN NECKMAR signerade dokumentet
Maj 05 2022 02:30PM	Inge Wennberg granskade dokumentet:
Maj 05 2022 02:33PM	 Sven Inge Wennberg signerade dokumentet
Maj 05 2022 03:05PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 05 2022 03:09PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 05 2022 03:09PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626659fbb2a0c har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelmannen, org.nr 716438-4930

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2021.

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 2021 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 uppger, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 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 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.

### **Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

### **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

#### **Uttalande**

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

#### **Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

#### **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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga vada revisorers 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 förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund, det datum som framgår av vår elektroniska signatur.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Inge Wennberg  
Förtroendevald revisor

Revisionberättelse Fågelmannen



Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 05 2022 03:10PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 626670DBCA0D5  
MAJ 05 2022 03:10PM

Registrerade händelser

Apr 25 2022 12:00PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Apr 25 2022 01:21PM	Inge Wennberg granskade dokumentet:
Apr 25 2022 01:23PM	 Sven Inge Wennberg signerade dokumentet
Maj 05 2022 03:09PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 05 2022 03:10PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 05 2022 03:10PM	Dokumentet har signerats



Denna verifikation har upprättats av Simple Sign. Dokumentet har nr: 626670dbca0d5 har undertecknats. Simple Sign har verifierat händelserna mellan respektive part i signeringsprocessen enligt detta verifikat.



## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäker och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäker uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäker**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäker uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäker.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

### **Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

### **Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

### **Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

### **Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

### **Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

### **Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

### **Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

### **Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

### **Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

