

# Brf Fågelmannen

Årsredovisning 2023

**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**Brf Fågelmannen**  
716438-4930  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

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



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelmannen, 716438-4930, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Britt-Marie Wennberg	Ordförande	2024
Jonatan Leo	Ledamot	2025
Göran Neckmar	Ledamot	2025
Mirsadiq Hashemi Ghaffari	Ledamot	Avgick 2023-10-24
Ulla Mårtensson	Ledamot	2024

#### Styrelsesuppleanter

Olof Frödin	Suppleant	2024
-------------	-----------	------

#### Ordinarie revisorer

Tora Friberg	Medlemsrevisor	2024
Ernst & Young AB	Extern revisor	2024

#### Revisorssuppleanter

Lennart Enge	Revisorssuppleant	2024
--------------	-------------------	------

#### Valberedning

Ewa Frydrych	Sammanställande	
Pauline Mattson		
Ulla Stenfors Virenfeldt		

### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller Olof Fröding, Göran Neckmar, Britt-Marie Wennberg, 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
Total lokalarea:	15 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
On Tower Sweden AB	Mast	2024-12-31
Vakant	Mast	

### 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
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Home Solutions	Mätning EI
Bredablick Förvaltning	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Cibes Kalea	Serviceavtal hissar
Klimat & Automatikkontroll	Serviceavtal ventilation
Kraftringen	Serviceavtal värme

**Underhåll och reparationer**Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 482 067 kr och planerat underhåll för 103 732 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-11 av Sustend. Underhållsplanen sträcker sig över 50 år. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 219 000 kr 2023 för kommande års underhåll, detta motsvarar 37 kr per kvm.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala genomsnittliga långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 1 209 000 kr, detta motsvarar 207 kr per kvm.

Tidigare utfört underhåll

	År
Laddstolpar, 10 st, har installerats	2023
Nya hissdörrar i A- och C-trappan	2023
Underhållsspolning av avloppsrören	2023
Nya hissdörrar i B-trappan	2022
Fönsterbyte, ej i trapphusen	2021-2022
Nytt torkskåp	2020
Underhållsfria trädgårdsmöbler har inköpts	2020
Brandtätning i källarutrymme	2019
Ledstång utanför A-trappans ingång	2019
Nya dörrar på baksidan av huset samt till cykelförrådet/skyddsrummet	2019
Skyddsrum, ålägganden från Myndigheten för samhällsskydd och beredskap	2019
Energianalys	2019
Nya fläktar i A- och B-trappan	2019
Obligatorisk ventilationskontroll, OVK	2019
Rivning av Redskapsskjul på baksidan av huset	2018
TV samt Bredband, byte till Ownit Broadband AB	2018
Brandsäkra dörrar till förstugorna till lägenheter i bottenplanen A-och C-trappan	2018
Nytt Gästrum	2017
Nybyggnad av staket runt miljöstation	2017
Nya cykelställ framför A-trappan	2017
Ommålning av trapphus	2017
Fasadtvätt	2017
Avloppsstammar under huset, översyn	2016
Dränering runt delar av huset	2016
Relining av stammarna i huset	2016
Programmering av alla lägenhetsnycklar	2015
Energianalys	2014
Byte av termostate	2014
Erbjudande om säkerhetsklassad lägenhetsdörr	2014 och 2017

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 25 maj 2023. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

### **Styrelsens ord**

Under år 2023 har styrelsen träffats cirka en gång i månaden. Mötena har dokumenterats i protokoll som läggs in på Bredablicks hemsida. Styrelsen och revisorn har tillgång till dessa. Däremellan har det kommunicerats på internet och telefon.

Ekonomi avhandlas vid varje möte. Det är en orolig omvärld med räntehöjningar, inflation och därpå följande taxehöjningar. Styrelsen beaktar alla sådana förändringar som kan påverka föreningens ekonomi. Tyvärr medförde det också att avgifterna behövde höjas.

På Bredablicks hemsida kan styrelsen följa det mesta som sköts kring huset från städning och trädgårdsskötsel till ekonomi, stort och smått.

Medlemmarna kan gå in på Bredablicks hemsida, bredablickforvaltning.se och till exempel anmäla fel.

Stormen Hans ställde till det förra sommaren. Regn och starka vindar från väster pressade ner vatten i källarförråden på den sidan. Det löste sig ändå bra tack vare specialiserade företag. Men innan dess var det mycket att torka och röja undan.

Hissarna i trappa A och C fick nya innerdörrar. Förhoppningsvis ska de fungera bättre.

Laddstolpar på parkeringen har länge efterfrågats och de kom på plats under hösten.

Brandskyddet är en viktig fråga som kontinuerligt arbetas med. Det kommer nya regler och rekommendationer att ta hänsyn till. Till exempel gäller det nya rekommendationer för utrymning av de översta våningarna. Se anslagen!

Efter sommaren blev våra avloppsrör underhållsspolade.

Trädgården är en tillgång och ett intresse för många i huset. Under 2023 hade vi två trädgårdsdagar, en på våren och en på hösten.



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 4 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 115 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

8 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 114 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 2024 då avgifterna höjdes med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

Utöver grundårsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	4 641	4 266	3 910	3 942
Resultat efter finansiella poster	73	-899	268	669
Förändring av underhållsfond	115	-150	1 162	976
Resultat efter fondförändringar	-43	-749	-894	-307
Sparande, kr / kvm	154	175	145	242
Soliditet (%)	10	10	12	17
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	718	684	-	-
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	90	93	-	-
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm	629	588	565	549
Driftskostnad, kr / kvm	372	376	361	312
Energikostnad, kr / kvm	215	226	197	165
Ränta, kr / kvm	135	92	70	59
Avsättning till underhållsfond, kr / kvm	37	203	199	195
Lån, kr / kvm	7 119	7 253	6 433	4 390
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	7 137	7 253	6 433	4 390
Räntekänslighet (%)	10	12	11	8
Snittränta (%)	1,89	1,27	1,09	1,33

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1

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

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar, årets underhåll samt övriga justeringar och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.



**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>1 987 547</b>	<b>-7 416 323</b>	<b>-898 726</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-898 726	898 726
Avsättning till underhållsfond		219 000	-219 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-103 732	103 732	
Årets resultat				72 555
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 148 319</b>	<b>2 102 815</b>	<b>-8 430 317</b>	<b>72 555</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-8 315 049
Årets resultat före fondförändring	72 555
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-219 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	103 732
Summa över/underskott	-8 357 762

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 357 762**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 897 743	3 669 594
Övriga rörelseintäkter	3	743 000	596 636
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 640 743</b>	<b>4 266 230</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-482 067	-190 919
Planerat underhåll	5	-103 732	-1 335 446
Driftskostnader	6	-2 176 681	-2 190 388
Övriga kostnader	7	-190 218	-203 542
Personalkostnader	8	-127 167	-122 502
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-726 221	-584 612
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 806 086</b>	<b>-4 627 409</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>834 657</b>	<b>-361 179</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		25 754	1 470
Räntekostnader		-787 856	-539 017
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-762 102</b>	<b>-537 547</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>72 555</b>	<b>-898 726</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>72 555</b>	<b>-898 726</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>72 555</b>	<b>-898 726</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar****Materiella anläggningstillgångar**

Byggnader och mark	10,17	45 335 497	46 061 718
Inventarier, maskiner och installationer	11	285 000	-
		<u>45 620 497</u>	<u>46 061 718</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>45 620 497</u>	<u>46 061 718</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar****Kortfristiga fordringar**

Kundfordringar		2 110	369
Övriga fordringar		293 752	58 053
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	292 040	331 034
		<u>587 902</u>	<u>389 456</u>

**Kassa och bank**

	13	1 617 332	1 752 290
--	----	-----------	-----------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>2 205 234</u>	<u>2 141 746</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>47 825 731</u>	<u>48 203 464</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		2 102 815	1 987 547
		<u>13 251 134</u>	<u>13 135 866</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 430 317	-7 416 323
Årets resultat		72 555	-898 726
		<u>-8 357 762</u>	<u>-8 315 049</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 893 372</u>	<u>4 820 817</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	14,15	36 443 750	25 575 000
		<u>36 443 750</u>	<u>25 575 000</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	14,15	5 175 000	16 718 750
Leverantörsskulder		560 563	239 148
Skatteskulder		15 400	10 682
Övriga skulder		-12 560	-19 564
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	750 206	858 631
		<u>6 488 609</u>	<u>17 807 647</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>47 825 731</u>	<u>48 203 464</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	834 656	-361 179
Avskrivningar	726 222	584 612
	<b>1 560 878</b>	<b>223 433</b>
Erhållen ränta	25 754	1 470
Erlagd ränta	-787 856	-539 017
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>798 776</b>	<b>-314 114</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-198 445	-53 886
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	224 712	-2 022 397
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>825 043</b>	<b>-2 390 397</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-285 000	-1 368 569
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-285 000</b>	<b>-1 368 569</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	16 000 000	5 000 000
Amortering av låneskulder	-16 675 000	-218 750
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-675 000</b>	<b>4 781 250</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-134 957</b>	<b>1 022 284</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 752 289</b>	<b>730 006</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 617 332</b>	<b>1 752 290</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 bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **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.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs 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

40-120 år

Inventarier, maskiner och installationer

10 år

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	3 666 648	3 426 624
Hyror lokaler	94 175	95 970
Hyror p-platser/garage	136 920	147 000
<b>Summa</b>	<b>3 897 743</b>	<b>3 669 594</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kommunikation	161 028	161 028
EI	357 926	399 456
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	11 600	2 600
Överlåtelseavgifter	7 773	10 800
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 266	2 418
Övriga intäkter	200 407	20 334
<b>Summa</b>	<b>743 000</b>	<b>596 636</b>

I posten övriga intäkter ingår det under 2023, 173 470 kr i form av elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	27 511	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	894	11 956
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	13 820	37 572
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 350	1 150
VA & sanitet, installationer	7 493	-
Värme, installationer	15 388	11 315
Ventilation, installationer	5 623	7 348
EI, installationer	5 493	7 127
Tele/TV/porttelefon, installationer	12 582	2 315
Hiss	82 862	49 311
Huskropp	244 597	5 773
Markytor	9 069	-
Vattenskador	32 385	57 052
<b>Summa</b>	<b>482 067</b>	<b>190 919</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	21 250	52 438
VA & sanitet, installationer	53 313	-
Hiss	-	52 500
Huskropp, fasader	-	1 110 875
Huskropp, fönster	5 000	-
Huskropp, balkonger	-	119 633
Huskropp, övrigt	4 625	-
Markytor	19 544	-
<b>Summa</b>	<b>103 732</b>	<b>1 335 446</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	113 299	108 329
Teknisk förvaltning	268 600	266 072
Besiktningkostnader	2 755	24 268
Bevakningskostnader	-	1 869
Snöröjning	75 676	17 065
Serviceavtal	48 345	46 495
Förbrukningsmaterial	12 946	20 831
Övriga utgifter för köpta tjänster	23 110	15 460
El	459 874	541 695
Uppvärmning	636 756	622 442
Vatten och avlopp	161 015	151 087
Avfallshantering	128 298	123 207
Försäkringar	46 040	41 369
Systematiskt brandskyddsarbete	34 623	44 856
Kabel-TV	84 404	84 404
Bredband	80 940	80 939
<b>Summa</b>	<b>2 176 681</b>	<b>2 190 388</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	2 304	-
Tele och post	4 793	4 615
Förvaltningskostnader	141 534	134 837
Revision	20 500	37 750
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	30	-
Jurist- och advokatkostnader	-	17 525
Bankkostnader	1 200	1 146
Stämpelskatt	5 455	-
IT-tjänster	1 721	1 696
Övriga externa tjänster	10 584	3 750
Övriga externa kostnader	2 097	2 223
<b>Summa</b>	<b>190 218</b>	<b>203 542</b>

**Not 8 Personalkostnader**

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

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvodet	105 000	96 600
Föreningsvald revisor	3 000	2 000
Utbildning	-	2 738
<b>Summa</b>	<b>108 000</b>	<b>101 338</b>
Sociala avgifter	19 167	21 164
<b>Summa</b>	<b>127 167</b>	<b>122 502</b>



**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	726 221	584 612
<b>Summa</b>	<b>726 221</b>	<b>584 612</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	46 436 711	29 443 521
-Mark	11 498 715	11 498 715
-Pågående nyanläggningar	-	15 624 621
	57 935 426	56 566 857
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	16 993 190
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-	-15 624 621
	-	1 368 569
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>57 935 426</b>	<b>57 935 426</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 873 708	-11 289 096
	-11 873 708	-11 289 096
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-726 221	-584 612
	-726 221	-584 612
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-12 599 929</b>	<b>-11 873 708</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>45 335 497</b>	<b>46 061 718</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 836 782	34 563 003
Mark	11 498 715	11 498 715
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	48 000	-
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>125 048 000</b>	<b>125 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>64 048 000</i>	<i>64 000 000</i>

**Not 11 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	404 425	404 425
	404 425	404 425
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	285 000	-
	285 000	-
 <b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>689 425</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>285 000</b>	<b>-</b>

**Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna hyresintäkter	175 702	219 483
Förutbetalda kostnader	116 338	111 551
<b>Summa</b>	<b>292 040</b>	<b>331 034</b>

**Not 13 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 617 332	1 752 290
<b>Summa</b>	<b>1 617 332</b>	<b>1 752 290</b>

**Not 14 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	5 175 000	16 718 750
Förfaller 2-5 år från balansdagen	30 800 000	19 975 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 643 750	5 600 000
<b>Summa</b>	<b>41 618 750</b>	<b>42 293 750</b>

**Not 15 Fastighetslån**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Fastighetslån	41 618 750	42 293 750
<b>Summa</b>	<b>41 618 750</b>	<b>42 293 750</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,60 %	2031-03-13	6 693 750	-	175 000	6 518 750
SBAB	1,09 %	2026-07-17	11 600 000	-	-	11 600 000
SBAB	2,21 %	Löst	5 000 000	-	5 000 000	-
Handelsbanken	3,63 %	2026-12-30	-	5 000 000	-	5 000 000
SBAB	1,88 %	Löst	1 500 000	-	1 500 000	-
Nordea	1,40 %	Löst	10 000 000	-	10 000 000	-
Nordea	1,05 %	2025-01-22	7 500 000	-	-	7 500 000
Nordea	4,66 %	2024-08-16	-	5 000 000	-	5 000 000
Nordea	4,68 %	2025-08-20	-	5 000 000	-	5 000 000
Nordea	4,75 %	2026-09-16	-	1 000 000	-	1 000 000
<b>Summa</b>			<b>42 293 750</b>	<b>16 000 000</b>	<b>16 675 000</b>	<b>41 618 750</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**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	117 251	104 897
Upplupna räntekostnader	105 222	55 345
Förutbetalda intäkter	333 665	428 097
Upplupna revisionsarvoden	25 000	28 000
Upplupna driftskostnader	169 068	242 292
<b>Summa</b>	<b>750 206</b>	<b>858 631</b>

**Not 17 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 723 000	42 469 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 723 000</b>	<b>42 469 000</b>

## Underskrifter

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

Britt-Marie Wennberg  
Styrelseordförande

Jonatan Leo

Göran Neckmar

Ulla Mårtensson

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

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Tora Friberg  
Medlemsrevisor



**Brf Fågelmannen årsredovisning 2023**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 20 2024 07:42AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

6644A1E915531

MAJ 20 2024 07:42AM

**Deltagare**



Maj 15 2024 01:57PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 15 2024 04:14PM	Britt-Marie Wennberg granskade dokumentet:
Maj 15 2024 04:24PM	 BRITT-MARIE WENNBERG signerade dokumentet
Maj 16 2024 04:07PM	Jonathan Leo granskade dokumentet:
Maj 16 2024 04:08PM	 JONATAN LEO signerade dokumentet
Maj 15 2024 07:07PM	Göran Neckmar granskade dokumentet:
Maj 15 2024 07:08PM	 Göran Neckmar signerade dokumentet
Maj 15 2024 02:05PM	Ulla Mårtensson granskade dokumentet:
Maj 15 2024 02:08PM	 ULLA MÅRTENSSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 07:44PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 07:47PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 19 2024 10:49PM	Tora Friberg granskade dokumentet:
Maj 20 2024 07:42AM	 TORA FRIBERG signerade dokumentet
Maj 20 2024 07:42AM	Dokumentet har signerats



## 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 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd 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 revisorsd 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 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.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 Fågelmanne för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

**Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 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 valda 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, datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Tora Friberg  
Förtroendevald revisor

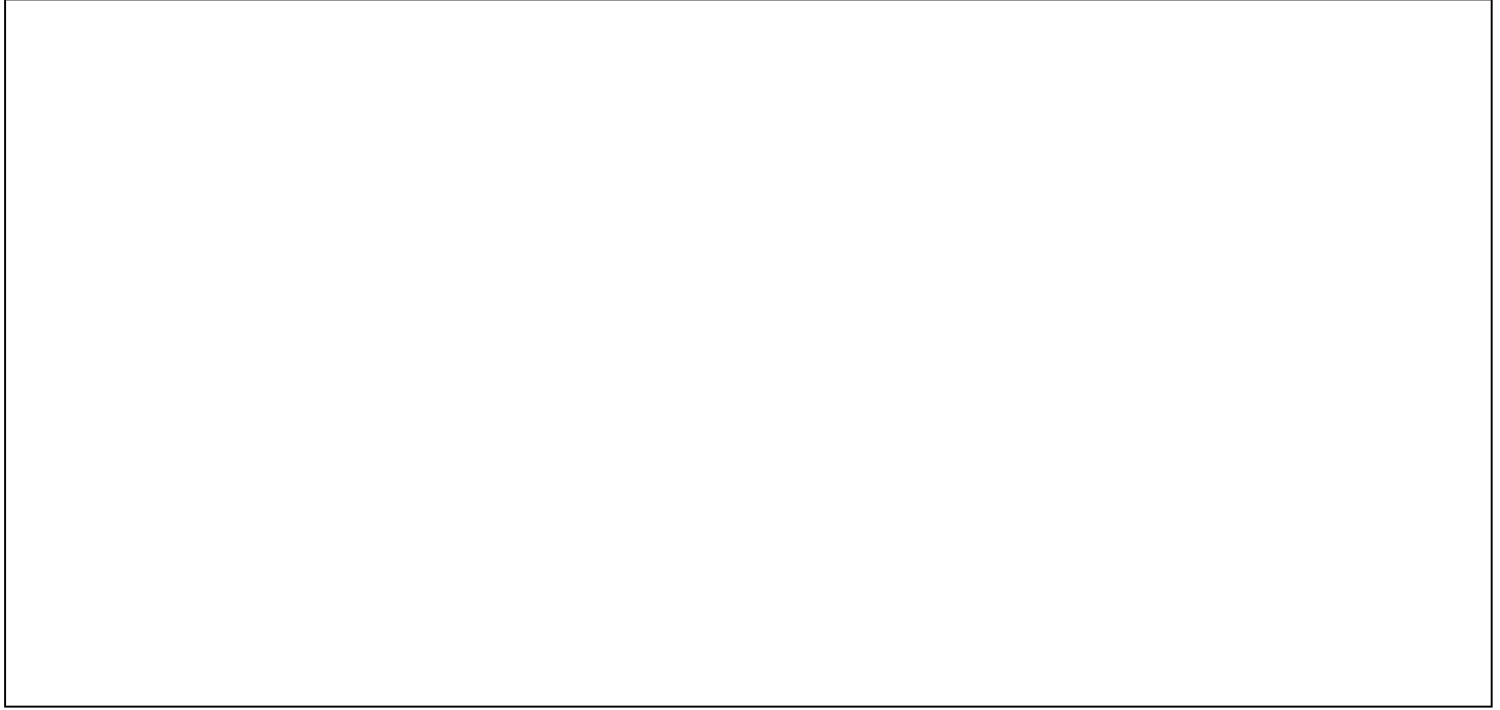




**Revisionsberättelse - BRF Fågelmannen**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 16 2024 07:47PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:  
6644A165C4F3D  
MAJ 16 2024 07:47PM

**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 15 2024 01:51PM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 16 2024 07:38PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 16 2024 07:47PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:29AM	Tora Friberg granskade dokumentet:
Maj 16 2024 09:32AM	 TORA FRIBERG signerade dokumentet
Maj 16 2024 09:32AM	Dokumentet har signerats



## 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 intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter 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 intäkter**

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 intäkter 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 intäkter.

### **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. Stagarna 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



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

