

Bostadsrättsföreningen Fågelmannen

Årsredovisning 2024



BREDABLICK

 phm partner



Bostadsrättsföreningen Fågelmannen

Org.nr: 716438-4930

Årsredovisning 2024

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

Innehållsförteckning	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	10
Balansräkning	11
Kassaflödesanalys	13
Noter	14
Underskrifter	19



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelmannen, 716438-4930, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2024-01-01 - 2024-12-31. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens 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 och lokal.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2024-07-30 hos Bolagsverket.

Då föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag.

Föreningen har ingen del i en samfällighet.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordförande	Ulla Mårtensson
Ledamot	Carl Brogren
Ledamot	Göran Neckmar
Ledamot	Helena Cervin
Ledamot	Jonathan Leo
Suppleant	Olof Frödin

Vald t.o.m. föreningsstämman

2025
2026
2025
2026
(Avgått 2024-10-16)

Revisor

Auktoriserad revisor	Erik Mauritzson
Intern revisor	Tora Friberg
Revisorssuppleant	Lennart Enge

Valberedning

Valberedningen har bestått av:

Pauline Mattson, Marianne Gren och Ulla Stenfors Virenfeldt



Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening av Carl Brogren, Olof Jonas Frödin, Ulla Kristina Mårtensson, Leif Göran Neckmar.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Zettersvall 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 samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning

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

Total tomtarea:	3 329	kvm
Total bostadsarea:	5 831	kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 831	kvm
Total lokalarea:	15	kvm

Lokaler

Lokalhyresgäster	Yta (kvm)	Avtalstid
Net4Mobility HB	Mast	2034-12-31
On Tower Sweden AB	Mast	2027-12-31

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.



Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	Bredablick Teknisk Förvaltning
Kabel-TV	Ownit
Bredband	Ownit
Avfallshantering	Lunds renhållningsverk
Elavtal avseende volym	Fortum
Fjärrvärme	Kraftringen
SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)	Firesafe
Skadedjursbekämpning	Rentokil
Serviceavtal hiss	Skåne Cibes Kalea
Serviceavtal värme	Kraftringen
Serviceavtal ventilation	Klimat & Automatikkontroll

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 218 338 kr (482 067 kr 2023) och planerat underhåll för 119 209 kr (103 732 kr 2023). Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 i resultaträkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2024 av Sustend(Börjar gälla från 2025). Underhållsplanen sträcker sig över 50 år.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 223 000 kr under räkenskapsåret för kommande års underhåll, detta motsvarar 38 kr per kvm. I kommande perioders underhåll ingår bland annat underhåll av fläktar för frånluftsventilation.

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 1 233 000 kr, detta motsvarar 177 kr per kvm.



Tidigare utfört underhåll

År

Elrevision, åtgärder samt demontering av antennsystem	2024
Utbyte av värmeväxlare	2024
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, åläggande 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 termostater	2014
Erbjudande om säkerhetsklassad lägenhetsdörr	2014,2017

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 2024-05-22. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.



Styrelsens ord

Styrelsen har haft sammanträden ca en gång per månad. Protokollen finns tillgängliga för styrelsen och revisorer på Bredablicks plattform.

På varje sammanträde följs föreningens ekonomi upp. Tyvärr har pris- och räntehöjningar inneburit att avgiften har fått höjas.

Information till de boende sker genom informationsblad några gånger om året samt på anslagstavlor i entréerna.

En ny underhållsplan har tagits fram för planeringen av den fortsatta förvaltningen.

Ett av de större projekten har varit installationen av en ny värmecentral. Den gamla slutade fungera strax innan sommaren och den nya moderna var på plats när eldningssäsongen började. Den kommer att både förbättra energieffektivitet och minska driftkostnaderna.

Vi har även tagit in offerter för byte av takpappen. Det är för många lagningar efter skador för att vi ska kunna laga mer. Ett projekt som planeras för 2025.

För att öka säkerheten och underlätta framtida arbete har vi genomfört en el-revision av allmänna utrymmen och tagit fram en karta över el-installationerna i el-rummet.

En del av takytan har hyrts ut för ytterligare master, vilket ger en extra inkomst till föreningen.

Vi har också investerat i tryggheten genom att skaffa en hjärtstartare, som nu finns tillgänglig. Vi har även satt upp en extra skylt med återvändsgränd, för att öka tydligheten för bilarna och säkerheten för de boende.

Under året har två trädgårdsdagar genomförts, en på våren och en på hösten. Föreningens medlemmar har hjälpts åt med lättare sysslor och bjudits på varm korv. Under året genomfördes även en dag med lite tyngre arbete i trädgården. För att skydda ängen har den fått ett lågt staket, vilket markerar området på ett trevligt sätt.

Under en helg på våren har det funnits en container på gårdsplanen, där de boende har kunnat slänga sådant som inte har kunnat slängas i de vanliga sopkärlen.

I entréerna har räcken och bänkar lackats, vilket både fräschar upp och förlänger livslängden på dessa.

Styrelsen



Överlåtelse

Under året har 8 överlåtelse av bostadsrätter skett (2023 skedde 5 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2024-12-31 : 3 st (antal andrahandsuthyrningar 2023-12-31: 3 st).

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

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 113 medlemmar.

13 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 117 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.

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2025-01-01 då avgifterna höjdes med 5 %.

I årsavgiften ingår värme och vatten. Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv. Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.



Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	2021
Rörelsens intäkter, tkr	4 659	4 641	4 266	3 910
Resultat efter finansiella poster, tkr	- 4	73	- 899	268
Förändring av underhållsfond	104	115	-150	1 162
Resultat efter fondförändringar	-246	-43	-749	-894
Sparande kr/kvm	149	154	175	145
Soliditet, %	10	10	10	12
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt	753	718	684	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	94	90	93	
Grundårsavgift bostadsrätter kr/kvm	679	629	588	565
Driftskostnad kr/kvm	361	372	376	361
Energikostnad kr/kvm	212	215	226	197
Ränta kr/kvm	167	135	92	70
Avsättning till underhållsfond kr/kvm	38	37	203	199
Skuldsättning kr/kvm	7 089	7 119	7 253	6 433
Skuldsättning bostadsrätter kr/kvm	7 106	7 137	7 253	6 433
Räntekänslighet (%)	10	10	12	11
Snittränta, (%)	2.35	1.89	1.27	1.09

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 skuldsättning 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. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

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

Upplysning vid förlust

Föreningen uppvisar ett negativt resultat för räkenskapsåret, resultatet är negativt med hänsyn till gjorda avskrivningar, för att säkerställa sina framtida ekonomiska åtaganden har föreningen valt att höja årsavgiften 2025-01-01. Styrelsen utvärderar löpande vilket avgiftsuttag som krävs för att säkerställa att föreningen kan fullgöra sina framtida ekonomiska förpliktelser och kommer att justera avgifterna baserat på den löpande utvärderingen.



Förändringar i eget kapital

	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	11 148 319	2 102 815	- 8 430 317	72 555
Disposition enligt föreningsstämma			72 555	-72 555
Avsättning till underhållsfond		223 000	-223 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-119 209	119 209	
Årets resultat				- 4 048
Vid årets slut	11 148 319	2 206 606	- 8 461 553	- 4 048

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	- 8 357 762
Årets resultat före fondändring	- 4 048
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	- 223 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	119 209
Summa över/underskott	- 8 465 601

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	- 8 465 601
Totalt	- 8 465 601

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



Resultaträkning

1 januari - 31 december

Not

2024

2023

RÖRELSEINTÄKTER

Årsavgifter och hyror

2

4 160 639

3 897 743

Övriga rörelseintäkter

3

498 550

743 000

Summa rörelseintäkter

4 659 189

4 640 743

RÖRELSEKOSTNADER

Reparationer

4

-218 338

-482 067

Planerat underhåll

5

-119 209

-103 732

Driftskostnader

6

-2 103 627

-2 176 681

Övriga kostnader

7

-347 528

-190 219

Personalkostnader

8

-180 248

-127 167

Avskrivning av anläggningstillgångar

9

-747 218

-726 221

Summa rörelsekostnader

-3 716 168

-3 806 087

RÖRELSERESULTAT

943 021

834 656

FINANSIELLA POSTER

Ränteintäkter

27 442

25 754

Räntekostnader

-974 511

-787 855

Summa finansiella poster

-947 069

-762 101

RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER

-4 048

72 555

RESULTAT FÖRE SKATT

-4 048

72 555

ÅRETS RESULTAT

-4 048

72 555



Balansräkning

TILLGÅNGAR	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	10 , 11 , 12	44 609 279	45 335 497
Maskiner och andra tekniska anläggningar		121 500	285 000
Pågående nyanläggningar		448 375	0
Summa materiella anläggningstillgångar		45 179 154	45 620 497
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		45 179 154	45 620 497
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		285 270	295 862
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	355 900	292 040
Summa kortfristiga fordringar		641 170	587 902
Kassa och bank			
Kassa och bank	14	1 736 791	1 617 332
Summa kassa och bank		1 736 791	1 617 332
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 377 961	2 205 234
SUMMA TILLGÅNGAR		47 557 115	47 825 731



Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		13 354 925	13 251 134
Summa bundet eget kapital		13 354 925	13 251 134
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-8 461 553	-8 430 317
Årets resultat		-4 048	72 555
Summa fritt eget kapital		-8 465 601	-8 357 762
SUMMA EGET KAPITAL		4 889 324	4 893 372
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Fastighetslån	15 , 16	26 768 750	36 443 750
Summa långfristiga skulder		26 768 750	36 443 750
SUMMA LÅNGFRISTIGA SKULDER		26 768 750	36 443 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15 , 16	14 675 000	5 175 000
Leverantörsskulder		305 531	560 563
Skatteskulder		11 511	15 400
Övriga skulder		-3 464	-12 560
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	910 463	750 206
Summa kortfristiga skulder		15 899 041	6 488 609
SUMMA KORTFRISTIGA SKULDER		15 899 041	6 488 609
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		47 557 115	47 825 731



Kassaflödesanalys

Not	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	943 021	834 656
Avskrivningar	747 218	726 222
Summa	1 690 239	1 560 878
Erhållen ränta	27 442	25 754
Erlagd ränta	-974 511	-787 856
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	743 170	798 776
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Förändring av rörelsefordringar	-53 269	-198 445
Förändring av rörelseskulder	-89 568	224 712
Kassaflöde från den löpande verksamheten	600 333	825 043
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-305 875	-285 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-305 875	-285 000
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Upptagna lån	5 000 000	16 000 000
Amortering av låneskuld	-5 175 000	-16 675 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 000	-675 000
Årets kassaflöde	119 458	-134 957
Likvida medel vid årets början	1 617 332	1 752 289
Likvida medel vid årets slut	1 736 791	1 617 332



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K3).

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.

Anläggningstillgång

Nyttjandeperiod (år)

Byggnader	40-120
Inventarier, maskiner och installationer	10

Not 2. Årsavgifter och hyror

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 959 844	3 666 648
Hyror lokaler	61 305	94 175
Hyror p-platser/garage	139 490	136 920
Totalt årsavgifter och hyror	4 160 639	3 897 743



Not 3. Övriga rörelseintäkter	2024	2023
Andrahandsuthyrningsavgifter	17 236	4 266
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	12 400	11 600
El	269 489	357 926
Överlåtelseavgifter	12 777	7 773
Övriga intäkter	25 619	200 407
Kommunikation	161 029	161 028
Totalt övriga rörelseintäkter	498 550	743 000

Not 4. Reparationer	2024	2023
Huskropp	25 336	244 597
Reparation hiss	64 031	82 862
Armaturer, gemensamma utrymmen	4 799	894
Reparation markytor	0	9 069
Vattenskador	0	32 385
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	5 139	27 511
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	8 703	13 820
Övrigt, gemensamma utrymmen	12 770	24 350
VA & sanitet, installationer	44 874	7 493
Värme, installationer	3 862	15 388
Ventilation, installationer	17 449	5 623
El, installationer	1 485	5 493
Tele/TV/porttelefon, installationer	29 891	12 582
Totalt reparationer	218 338	482 067

Not 5. Planerat underhåll	2024	2023
Huskropp, övrigt	0	4 625
Huskropp, fönster	0	5 000
Huskropp, balkonger	-25 000	0
Övrigt, gemensamma utrymmen	0	21 250
El, installationer	65 084	0
Värme, installationer	79 125	0
VA & sanitet, installationer	0	53 313
Underhåll markytor	0	19 544
Totalt planerat underhåll	119 209	103 732



Not 6. Driftskostnader	2024	2023
El	410 640	459 874
Uppvärmning	652 562	636 756
Vatten och avlopp	174 040	161 015
Avfallshantering	120 822	128 298
Teknisk förvaltning	252 100	268 600
Serviceavtal	38 092	48 345
Besiktningsskostnader	7 791	2 755
Systematiskt brandskyddsarbete	31 347	34 623
Snöröjning	49 676	75 676
Övriga utgifter för köpta tjänster	25 633	23 110
Bredband	80 940	80 940
Kabel-TV	84 404	84 404
Försäkringar	48 063	46 040
Förbrukningsmaterial	11 307	12 946
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	116 210	113 299
Totalt driftskostnader	2 103 627	2 176 681

Not 7. Övriga kostnader	2024	2023
Förvaltningskostnader	146 249	139 763
Revision	32 913	20 500
Tele och post	3 994	4 793
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	0	30
Jurist- och advokatkostnader	5 738	0
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	11 500	0
Kontorsmateriel och trycksaker	350	2 304
Bankkostnader	1 500	1 200
Stämpelskatt	0	5 455
IT-tjänster	4 889	1 721
Övriga externa tjänster	32 826	10 584
Övriga externa kostnader	800	2 098
Kostnader av engångskaraktär	106 771	0
Övriga kostnader	0	1 771
Totalt övriga kostnader	347 528	190 219

Posten "kostnader av engångskaraktär" avser utbetalning av elstödet som inkom 2023

Not 8. Personalkostnader	2024	2023
Styrelsearvoden	133 381	105 000
Föreningsvald revisor	3 000	3 000
Sociala kostnader	19 874	19 167
Övriga personalkostnader och erhållna bidrag	23 994	0
Totalt personalkostnader	180 248	127 167

Not 9. Avskrivning av anläggningstillgångar	2024	2023
Byggnader	726 218	726 221
Inventarier, maskiner och installationer	21 000	0
Totalt avskrivning av anläggningstillgångar	747 218	726 221



Not 10. Inventarier, maskiner och installationer	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Inventarier, maskiner och installationer	689 425	404 425
Årets anskaffningar	- 142 500	285 000
Utgående anskaffningsvärden	546 925	689 425
Ingående avskrivningar		
Inventarier, maskiner och installationer	- 404 425	- 404 425
Årets avskrivningar	- 21 000	0
Utgående avskrivningar	- 425 425	- 404 425
Utgående redovisat värde	121 500	285 000
Not 11. Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån	42 723 000	42 723 000
Summa:	42 723 000	42 723 000
Not 12. Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Byggnader	46 436 711	46 436 711
Mark	11 498 715	11 498 715
Ökning/minskning av pågående nyanläggning	448 375	0
Utgående anskaffningsvärden	58 383 801	57 935 426
Ingående avskrivningar		
Byggnader	- 12 599 929	- 11 873 708
Årets avskrivning på byggnader	- 726 218	- 726 221
Utgående avskrivningar	-13 326 147	-12 599 929
Utgående redovisat värde	45 057 654	45 335 497
<i>Varav</i>		
Byggnader	33 110 564	33 836 782
Mark	11 498 715	11 498 715
Pågående nyanläggningar	448 375	0
Taxeringsvärden		
Taxeringsvärde byggnader	64 048 000	64 048 000
Taxeringsvärde mark	61 000 000	61 000 000
	125 048 000	125 048 000
Uppdelning av taxeringsvärde		
Bostäder	125 000 000	125 000 000
Lokaler	48 000	48 000
	125 048 000	125 048 000
Not 13. Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna intäkter	140 467	175 702
Förutbetalda kostnader	215 433	116 338
Summa	355 900	292 040
Not 14. Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
Kassa	0	0
Transaktionskonto Handelsbanken	1 736 791	1 617 332
Summa	1 736 791	1 617 332



Not 15. Förfall fastighetslån

	2024-12-31	2023-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-14 675 000	-5 175 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-20 600 000	-30 800 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-6 168 750	-5 643 750
Summa	-41 443 750	-41 618 750

Not 16. Skulder till kreditinstitut

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Belopp 2024-12-31	Belopp 2023-12-31
Fastighetslån SBAB	2031-03-13	1,60 %	6 343 750	6 518 750
Fastighetslån SBAB	2026-07-17	1,09 %	11 600 000	11 600 000
Fastighetslån SHB	2025-02-17	3,5 %	2 000 000	0
Fastighetslån SHB	2027-07-30	2,69 %	3 000 000	0
Fastighetslån SHB	2026-12-30	3,63 %	5 000 000	5 000 000
Fastighetslån Nordea	2025-01-22	1,05 %	7 500 000	7 500 000
Fastighetslån Nordea	2026-09-16	4,75 %	1 000 000	1 000 000
Fastighetslån Nordea	2025-08-20	4,68 %	5 000 000	5 000 000
Fastighetslån Nordea	2024-08-16	4,66 %	0	5 000 000
Summa skulder till kreditinstitut			41 443 750	41 618 750
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut			-14 675 000	-5 175 000
			26 768 750	36 443 750

Not 17. Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	146 463	117 251
Upplupna räntekostnader	90 950	105 222
Förutbetalda intäkter	467 044	333 665
Upplupna revisionsarvoden	29 663	25 000
Upplupna kostnader	176 343	169 067
Summa	910 463	750 205



Underskrifter

Lund enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Ulla Mårtensson
Ordförande

Carl Brogren
Ledamot

Göran Neckmar
Ledamot

Helena Cervin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Tora Friberg
Intern revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
28.04.2025 18:55

SENT BY OWNER:
Jonna Odén • 28.04.2025 09:50

DOCUMENT ID:
HyeySQ2nkgI

ENVELOPE ID:
BJGREX3hJxe-HyeySQ2nkgI

DOCUMENT NAME:
Årsredovisning 2024 Bostadsrättsföreningen Fågelmannen.pdf
19 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
Göran Neckmar	 Signed	28.04.2025 10:03	eID	
	Authenticated	28.04.2025 10:00	Low	
HELENA CERVIN	 Signed	28.04.2025 10:57	eID	
	Authenticated	28.04.2025 10:56	Low	
ULLA KRISTINA MÅRTENSSON	 Signed	28.04.2025 11:48	eID	
	Authenticated	28.04.2025 10:26	Low	
Carl Brogren	 Signed	28.04.2025 16:41	eID	
	Authenticated	28.04.2025 16:40	Low	
ERIK MAURITZSON	 Signed	28.04.2025 18:55	eID	
	Authenticated	28.04.2025 18:44	Low	

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2024.

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 2024 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 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 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 revisionssed 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 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. 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 trygghetssätt.

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 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 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 vinst eller förlust har vi granskatom förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson
Auktoriserad revisor

Tora Friberg
Förtroendevald revisor

Följande handlingar har undertecknats den 28 april 2025



BRF med fortroendevald Fågelmannen.pdf

(92614 byte)

SHA-512: 1a942b4836d4e986eede54703850915e061e6

edc75fec7bfa63326fd7157f0469e0104d21ad13cb4f6d

802903b4ad2d79ff3b25065f85414f0233cf5765ed2d4

Underskrifter

2025-04-28 18:55:48 (CET)



Erik Mauritzson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2025-04-21 18:09:56 (CET)



Tora Friberg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)



Undertecknandet intygas av Assently



Revisionsberättelse - Brf Fågelmannen

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.

Du kan också göra det genom att besöka <https://app.assently.com/case/verify>

SHA-512:

d091a58472efbdd550b156b68d763d1f4d259b703ed020b509406d073cf88891055b5386ff86f1ef64771113cfef73105b6764d5ac6a8e414024259c61a7bff7



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggnings-tillgångarna 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. De vanligaste avskrivningarna i bostadsrättsförening är avskrivningar av föreningens byggnad respektive installationer. 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 styrelsesamman-sättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår till exempel 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 tex försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats, normalt tex intäkter gällande El och vatten.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar 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 en föreningsstämma 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 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@bredablickforvaltning.se | 010-177 59 00 | bredablickforvaltning.se

