

# Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen  
Fågeln 1  
Org nr: 769634-5391

2023-01-01 – 2023-12-31



---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

## Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen  
Fågeln 1 får härmed upprätta  
årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen har sitt säte i Umeå Kommun.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen bildades 2017 och under 2018 har det på fastigheten uppförts ett flerbostadshus med 32 bostadsrättslägenheter. Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-04-06. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-08-29 och nuvarande stadgar registrerades 2018-11-07.

Årets resultat är negativt beroende på bl.a avskrivningar. Totalt sett har driftkostnaderna för förening minskat i jämförelse med f.g år p.g.a avräkning för värme/va samt sophantering via Rikshem för tidigare period (2022) tom 2023-12-31. Kostnaden för snö-och halkbekämpning är en post som ökat markant detta år. Även räntekostnad har ökat jämfört med föregående år.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 13% till 15%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån.

Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 287% till 244%.

I resultatet ingår avskrivningar med 881 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 178 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Flyttfågeln 13 i Umeå kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 32 lägenheter uppförda. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 43 E-F i Umeå.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Nordeuropa.

I fastighetsförsäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring.

Hemförsäkring och bostadsrättstillägg bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna.

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kök	32

Bostäder bostadsrätt 1 252 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea 1 252 m<sup>2</sup>



Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 25 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Föreningen tillämpar så kallad komponentavskrivning vilket innebär att underhåll som är ett utbyte av en komponent innebär att utgiften för ersättningskomponenten aktiveras och skrivs av enligt en fastställd komponentavskrivningsplan. Den ersatta komponentens anskaffningsvärde och ackumulerade avskrivningar tas bort ur balansräkningen.

### Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan är enligt ekonomisk plan. Underhållsbehovet bedöms lågt då byggnaden är nybyggd. Avsättning har skett med 35 kr/kvm, totalt 44 375 kr/år för detta verksamhetsår.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Isak Valfridsson	Ordförande	2024
Jonatan Bodin	Sekreterare	2024
Johan Jonsson	Vice ordförande	2024
Daniel Edlund	Ledamot	2024
Malin Bragde Forsgren	Ledamot	2024
Oscar Kröger	Ledamot	2024

### Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Urban Karlsson, BDO	Godkänd Revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Utses av styrelsen	2024

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

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 47 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 1 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 47 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2023-01-01 då den höjdes med 7%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 792 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 8 st.)

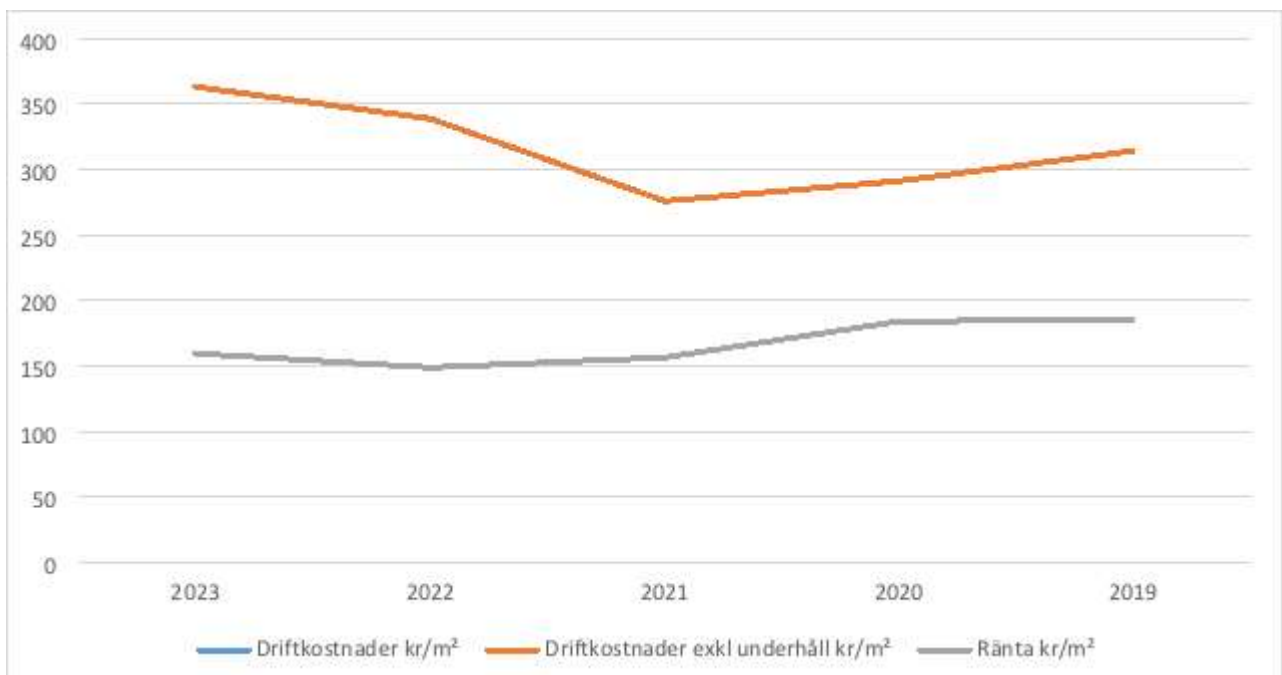
Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	991	926	908	890	848
Resultat efter finansiella poster*	-597	-727	-679	-755	-806
Soliditet %*	74	74	74	74	74
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	98	98	98	97	96
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	792	740	725	711	677
Energikostnad kr/kvm*	74	117	127	166	194
Sparande kr/kvm*	227	123	161	101	60
Skuldsättning kr/kvm*	11 578	11 794	11 854	11 907	11 963
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	11 578	11 794	11 854	11 907	11 963
Räntekänslighet %*	14,6	15,9	16,3	16,7	17,7

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

## Upplysning vid förlust:

Årets förlust kan härledas till framförallt höga avskrivningar.

För att bedöma en föreningens kapacitet att finansiera kommande utbyten av byggnadsdelar och planerat underhåll jämförs sparandet per kvadratmeter med det rekommenderade sparande i underhållsplanen. För tillfället utgår föreningen från ekonomisk plan och för närvarande ligger föreningens sparande på 142 kr/kvm.

Föreningen har ett negativt kassaflöde och kommer även i kommande budgetarbete granska och eventuellt justera både intäkter och kostnader.

## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	44 490 000	303 670	203 292	-2 563 847	-727 354
Disposition enl. årsstämmobeslut				-727 354	727 354
Reservering underhållsfond			44 375	-44 375	
Årets resultat					-596 573
<b>Vid årets slut</b>	<b>44 490 000</b>	<b>303 670</b>	<b>247 667</b>	<b>-3 335 576</b>	<b>-596 573</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 291 201
Årets resultat	-596 573
Årets fondreservering enligt stadgarna	-44 375
<b>Summa</b>	<b>-3 932 149</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** **- 3 932 149**

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

# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	990 984	926 208
Övriga rörelseintäkter	Not 3	21 945	19 146
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 012 929</b>	<b>945 354</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-346 157	-423 952
Övriga externa kostnader	Not 5	-170 408	-171 261
Personalkostnader	Not 6	-13 142	-12 867
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-881 275	-881 275
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 410 981</b>	<b>-1 489 355</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-398 052</b>	<b>-544 001</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	423	2 836
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-198 944	-186 188
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-198 521</b>	<b>-183 353</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-596 573</b>	<b>-727 354</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-596 573</b>	<b>-727 354</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	55 212 417	56 093 692
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>55 212 417</b>	<b>56 093 692</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>55 212 417</b>	<b>56 093 692</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	12	12
Övriga fordringar	Not 12	1	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	167 169	77 193
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>167 182</b>	<b>77 205</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 14	400 866	416 135
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>400 866</b>	<b>416 135</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>568 047</b>	<b>493 341</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>55 780 464</b>	<b>56 587 032</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	44 793 670	44 793 670	
Fond för yttre underhåll	247 667	203 292	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>45 041 337</b>	<b>44 996 962</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 335 576	-2 563 847	
Årets resultat	-596 573	-727 354	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 932 149</b>	<b>-3 291 201</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>41 109 188</b>	<b>41 705 761</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	10 764 880	11 021 400
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>10 764 880</b>	<b>11 021 400</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	3 730 320	3 744 450
Leverantörsskulder	Not 16	4 460	15 600
Övriga skulder	Not 17	0	5 865
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	171 616	93 956
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 906 396</b>	<b>3 859 871</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>55 780 464</b>	<b>56 587 032</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-596 573	-727 354
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	881 275	881 275
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>284 702</b>	<b>153 921</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-89 976	-531
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	60 655	-4 952
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>255 380</b>	<b>148 438</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	0	0
Investeringar i byggnader & mark	0	0
Investeringar i inventarier		
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	-270 650	-75 360
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-270 650</b>	<b>-75 360</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-15 270</b>	<b>73 078</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>416 135</b>	<b>343 057</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>400 866</b>	<b>416 135</b>

## Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se notförteckning

# Noter

## Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 (K3).

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

## Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

## Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning.

## Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

## Värderingsprinciper m.m.

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

## Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

## Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

## Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller föreningen och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt

## Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnad stomme	Linjär	100
Byggnad tak	Linjär	40
Byggnad fasad	Linjär	50
Byggnad fönster	Linjär	50
Byggnad stomkompletteringar	Linjär	50
Byggnad balkong	Linjär	30
Byggnad elinstallationer	Linjär	40
Byggnad värmesystem	Linjär	50
Byggnad ventilation	Linjär	25
Byggnad hiss	Linjär	25
Byggnad inre ytskikt	Linjär	15
Byggnadsinventarier, restpost	Linjär	50

Markvärdet är inte föremål för avskrivningar

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	990 984	926 208
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>990 984</b>	<b>926 208</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar, pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter samt avgift andrahandsuthyrning	21 530	12 078
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-5	-1
Övriga rörelseintäkter	420	7 069
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>21 945</b>	<b>19 146</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-24 717	-11 747
Försäkringspremier	-5 670	-20 981
Kabel- och digital-TV	-7 364	-7 451
Serviceavtal	-19 350	-18 900
Obligatoriska besiktningar, besiktning hiss samt avtal	-11 985	-107 071
Snö- och halkbekämpning	-120 460	-53 969
Förbrukningsinventarier	-648	-150
Vatten, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-49 115	-75 000
Fastighetsel	-31 824	-28 593
Uppvärmning, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-11 391	-42 682
Sophantering och återvinning, inkl avräkning Rikshem 2022 tom 20231231	-63 635	-57 408
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-346 157</b>	<b>-423 952</b>



## Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-121 844	-118 039
IT-kostnader	-2 685	0
Arvode, yrkesrevisorer	-22 750	-18 750
Övriga försäljningskostnader	-5 594	0
Övriga förvaltningskostnader	-8 119	-8 309
Kreditupplysningar	-701	-300
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-3 371	-14 490
Kontorsmateriel	-1 940	-2 894
Bankkostnader	-2 605	-2 530
Övriga externa kostnader	-800	-5 950
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-170 408</b>	<b>-171 261</b>

## Not 6 Personalkostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Styrelsearvoden	-10 000	-9 999
Sociala kostnader	-3 142	-2 868
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-13 142</b>	<b>-12 867</b>

## Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-881 275	-881 275
<b>Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</b>	<b>-881 275</b>	<b>-881 275</b>

## Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	394	2 803
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	29	32
Övriga ränteintäkter	1	0
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>423</b>	<b>2 836</b>

## Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-198 936	-186 188
Övriga räntekostnader	-8	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-198 944</b>	<b>-186 188</b>

**Not 10 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	46 019 566	46 019 566
Mark	13 746 194	13 746 194
	<b>59 765 760</b>	<b>59 765 760</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>59 765 760</b>	<b>59 765 760</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-3 671 978	-2 790 703
	<b>-3 671 978</b>	<b>-2 790 703</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning byggnader	-881 275	-881 275
	<b>-881 275</b>	<b>-881 275</b>
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-4 553 253</b>	<b>-3 671 978</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>55 212 417</b>	<b>56 093 692</b>

**Varav**

Byggnader	41 466 313	42 347 588
Mark	13 746 104	13 746 104

**Taxeringsvärden**

Bostäder	33 400 000	33 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>33 400 000</b>	<b>33 400 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>27 000 000</i>	<i>27 000 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>6 400 000</i>	<i>6 400 000</i>

**Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	12	12
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>12</b>	<b>12</b>

**Not 12 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1	0
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>1</b>	<b>0</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	17 010	0
Förutbetalt förvaltningsarvode	30 461	29 510
Förutbetald vattenavgift	0	18 750
Förutbetald uppvärmning	119 494	26 250
Förutbetald renhållning	0	1 250
Förutbetald kabel-tv-avgift	204	1 434
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>167 169</b>	<b>77 193</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	400 866	416 135
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>400 866</b>	<b>416 135</b>

**Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	14 495 200	14 765 850
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-56 520	-56 520
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 673 800	-3 687 930
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>10 764 880</b>	<b>11 021 400</b>

Tabellen nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
DANSKE BANK	1,99%	2023-10-31	3 687 930,00	-3 473 800,00	214 130,00	0,00
STADSHYPOTEK	0,66%	2024-10-30	3 692 640,00	0,00	18 840,00	3 673 800,00
STADSHYPOTEK	1,19%	2025-10-30	7 385 280,00	0,00	37 680,00	7 347 600,00
STADSHYPOTEK	4,47%	2026-10-30	0,00	3 473 800,00	0,00	3 473 800,00
<b>Summa</b>			<b>14 765 850,00</b>	<b>0,00</b>	<b>270 650,00</b>	<b>14 495 200,00</b>

\*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisas Stadshypotek lån om 3 673 800 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånet under kommande år. Beräknad amortering de närmaste åren är ca 56 tkr årligen.

**Not 16 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	0	12 740
Ej reskontraförda leverantörsskulder	4 460	2 860
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>4 460</b>	<b>15 600</b>

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	0	5 865
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>0</b>	<b>5 865</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	35 187	9 559
Upplupna driftskostnader	40 144	7 778
Upplupna elkostnader	5 471	2 519
Upplupna kostnader för renhållning	12 305	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	78 509	74 101
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>171 616</b>	<b>93 956</b>

**Not 19 Tilläggsupplysning till kassaflödesanalysen**

	2023-12-31	2022-12-31
Erhållen ränta	423	2 836
Erlagd ränta	-198 944	-186 188

**Not 20 Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Företagsinteckning	15 072 000	15 072 000

**Not 21 Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not 22 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

*Digital signering, se bilaga*

---

Isak Valfridsson

*Digital signering, se bilaga*

---

Johan Jonsson

*Digital signering, se bilaga*

---

Oscar Kröger

*Digital signering, se bilaga*

---

Jonatan Bodin

*Digital signering, se bilaga*

---

Malin Bragde Forsgren

*Digital signering, se bilaga*

---

Daniel Edlund

Min revisionsberättelse har lämnats

*Digital signering, se bilaga*

---

Urban Karlsson  
Godkänd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fågeln 1  
Org.nr. 769634-5391

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågeln 1 för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om 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.

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Fågeln 1 för år 2023 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 uttalanden

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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 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, eller
- 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella 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 granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Umeå den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

BDO Norr AB

Urban Karlsson  
Godkänd revisor