



# 2024

## ÅRSREDOVISNING

Bostadsrättsföreningen

Fågel blå

716420-3601



# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	7

## **Ekonomi**

Resultaträkning	8
Balansräkning – Tillgångar	9
Balansräkning – Eget kapital och skulder	10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12
Underskrifter	16

## **Revisionsberättelse**

Styrelsen för BRF Fågel Blå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar.

Mer information finns längre fram i förvaltningsberättelsen under rubriken:  
"Väsentliga händelser under räkenskapsåret"

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

#### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1998-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-25 och nuvarande uppdaterade stadgar registrerades 2023-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i Ösbydalens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar med mera. Föreningen är även medlem i Fågelholkens samfällighetsförening, som förvaltar kvartersgård med tomtplats.

#### Styrelsen som fastställdes vid stämman blev:

Claes-Göran Lundin  
Gunilla Samuelsson  
Per Edvard Zetterqvist  
Jenny Leuf  
Anna Wigestam  
Ted Andersson  
Farhad Jahanmahan  
Håkan Lindberg

#### Möten

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden, ordinarie och extra, samt ett antal arbetsmöten.

#### Revisor har fortsatt varit

Tommy Nilsson                      Ordinarie Extern                      Hummelkläppen Revisionsbyrå

**Valberedning har utgjorts av**

Vesna Pajic - den andra platsen är tyvärr vakant.

**Stämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

**Fastighetsfakta**

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	
ÖSBY 196		1990	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.

Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring

Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt kompletteras med värmepump.

**Byggnadsår och ytor**

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta (BTA) är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m<sup>2</sup>, varav 3 629 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta (BOA).

**Lägenheter och lokaler**

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
Antal	4	10	20	10	0	0

**Gemensamhetsutrymmen**

Ösbystugan:

**Kommentar**

Föreningen äger 1/3 f.n. uthyrd

**Förvaltning**

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

**Avtal**

Teknisk förvaltning

Lägenhetsförteckning

Ekonomisk förvaltning

**Leverantör**

Brf Fågel Blå

Storholmen

Storholmen

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret****Underhållsplanen**

Underhållsplanen uppdaterades till den förra stämman 2024. Det blev ett stillestånd med underhållsplanen under andra halvåret av olika skäl. Men vi konstaterade att kommande hissbyten enligt underhållsplanen krävde att vi måste börja reservera medel för detta i kommande budget.

Även några energiprojekt började vi diskutera. De var ju mera nyinvesteringar och fanns inte i

underhållsplanen men måste ju ändå hanteras i kommande budget. Se vidare längre fram avseende energirelaterade avsnitt.

### **Ventilationsprojektet**

Inför slutbesiktningen 2023 beslöts att även fläktarna för soprummen skulle åtgärdas vilket genomfördes. Därför genomfördes slutbesiktningen av OVK i början av 2024.

### **Radonmätning**

Radonmätningen påbörjades i december 2023 och avslutas i mars 2024. Resultatet av mätningen skickas därefter till miljökontoret för kännedom.

### **Projekt Energi Övergripande en ansats till helhetssyn på energifrågor för föreningen**

Vi insåg att vi måste börja hantera det kommande problemen med energifrågorna på ett mer övergripande och strukturerat sätt. Tankarna började redan 2023

Vi genomförde planering och insamling av information, om olika energislag, verktyg och system samt inte minst om lagstiftning, nya el-föreskrifter mm. Vi började undersöka IMD-EL, solceller, laddstolpar, bergvärme, fjärrvärme mm. I bagaget hade vi också fjolårets värdefulla genomgång av vår fastighet avseende den totala energisituation.

Vi beslutade initialt att tre delprojekt ska prioriteras. Det blev IMD-EL, solceller och laddstolpar. Under året kunde vi konstatera att det finns för många suspekta solcellsföretag. Av det skälet satte vi solceller på paus och fokuserade på IMD-EL - se den rubriken

I samband med energiarbetet, under andra halvåret, blev några andra brf-er mycket intresserade. Vi fick draghjälp av Allan Larsson och Jörgen Löf som representerade ElectricCity och som arbetar med klimatarbete i Hammarby Sjöstad.

Kort sagt ledde det till att vår grupp inbjöd till ett stort möte i Gustavsbergs kulturhus den 27/11. Mötet blev en positiv överraskning, 14 brf-er med ca 25 personer deltog och visade stort intresse. Resultatet blev att man ska bilda en formell ideell intresseförening typ "Brf-samverkan i Värmdö". Syftet ska vara att dela kunskaper om god hushållning avseende pengar, energi, miljö och andra resurser genom att organisera informationsutbyte och bedriva utvecklingsprojekt, gemensamma upphandlingar av tjänster och teknik mm. Men mer om detta 2025.

### **Delprojekt IMD-EL (Individuell Mätning och Debitering av EL)**

Övergång till gemensam el innebär att de privata elabonnemangen slopas och istället köper bostadsrättsföreningen all gemensam el via fastighetsabonnemanget. De boende får fortfarande betala sin elförbrukning men sparar pengar eftersom abonnemangsavgiften tas bort. Förbrukningen registreras med företagets mätare och lagras i en mjukvaruplattform. Elmätarna sitter i elrummet på resp hus. Företaget skickar sedan ett debiteringsunderlag till föreningens ekonomiska förvaltare (Storholmen), som fakturerar den faktiska förbrukningen varje månad.

Under året har Brf haft kontakt med företagare med inriktning på individuell mätning och debitering (IMD), gällande elmätning. Vi har även ett styrelsebeslut på budgetmöte 2 24-12-11 att gå vidare och anta ett av de anbud vi fått och kan arbeta vidare med. Planerat beslut på Årsstämman.

### **Delprojekt laddstolpar för el-bilar**

Vi har haft kontakt med flera företag i branschen som erbjuder olika lösningar, dels att dom tar ansvar för hela projektet och erbjuder våra medlemmar att var och en betalar vad det kostar, till att föreningen är med i olika grad och finansierar hela investeringen. Det finns för och nackdelar med båda sätten. Det svåra i detta är att avgöra hur många stolpar ska vi sätta upp, samt avgöra om företagets lösning är långsiktigt bärkraftig.

### **Elsäkerhetsverket har gett ut ny tvingande föreskrift**

Kiwa vi har tillsammans med Kiwa gjort en egenkontrollprogram för Brrf Fågel Blå där var och en är ansvarig för sin elanläggning i lägenheten. Och föreningen ansvarar för våra gemensamma anläggningar.

### **Sopsortering**

Den utökade sopsortering som aviserats redan under 2023 betyder att kommunen tar över insamlingsansvaret av förpackningsavfall från 1 januari 2024. Föreningen har följt informationen under året och börjat planera så smått. Förutom att ta del av informationen har vi gjort en skiss på inredning av soprummet eftersom antalet sopkärl måste utökas med flera sorters avfall, motsvarande vad som ska ingå i sorteringen. Om vi kan starta upp den nya förpackningssorteringen under 2025, kan det bli en ekonomisk vinning med rabatter och lägre taxor.

### **Vattenavstängning Kulventiler/Ballofixer**

Det beslutades efter en tillstyrkt motion vid stämman 2024, att varje enskild lägenhet skulle ha rätt antal kulventiler för att kunna stänga av allt vatten till en enskild lägenhet. Annars behövs vattnet stängas av för många medlemmar vid läcka eller vattenarbete i en enskild lägenhet.

Beslöts att första steget var att inventera var det fanns, saknades, hela/trasiga eller felkopplade kulventiler. Vid diskussioner om detta o några stickprover kunde vi dra slutsatsen att alla lägenheter hade behövliga kulventiler när husen byggdes.

Men inventering och kontroll behövdes oavsett det, beroende på följande. De kunde vara monterad osynligt i någon trumma, blivit borttagna eller dolda vi renoveringar eller felaktigt ansluna tvättmaskiner. Förberedelser till kommande inventering och kontroll blev klart under hösten 2024.

### **Brandsäkra rutin**

Rutin för att genomföra kvartalsbesiktningar har Brandsäkra hjälpt oss att skapa. Brandsäkra är även behjälpliga att medverka vid behov.

### **Systemet Boappa**

Vi har skaffa Boappa på prov ett år. Det är ett mycket populärt system som gör att föreningens information lagras centralt, så att alla i den aktuella styrelsen har tillgång till den. Alla medlemmar har också tillgång till all information de ha rätt till. Dessutom kan de kommunicera med styrelsen och varandra och i egna grupper om de vill ungefär som ett lokalt Facebook utan alla dess nackdelar.

### **Årshjul**

Vi beslöt att inför 2025 utforma ett årshjul med återkommande aktiviteter både för styrelsen och medlemmarna för att tydliggöra vad som händer under ett år. Arbetet påbörjades i november.

### **Telia bredband, Internet, Digital-TV mm.**

Vi har haft besvärliga driftstörningar och avbrott på Telias bredbandstjänster för vårt digitala styr- och övervakningssystem som går över Internet. I det sammanhanget har vi även hört från en del av våra medlemmar att digital-TV trasslat med olika problem, som att program stannar upp och andra fel. Vi har beslutat att det måste åtgärdas.

### **Höjning av månadsavgiften**

Höjning av månadsavgiften genomfördes med start vid årsskiftet med 3,5 %.

### **Parkeringsplatser, tydligare elavtal och el-avgiften**

Styrelsen har ett uppdrag att se över P-platser och el-stolpar, då det är ganska stor oreda och många har bytt plats så vi måste bringa ordning i detta. Och det kommer vi göra genom att skicka ut en enkät där medlemmarna får deklarerat vilken plats dom har och om dom använder el-stolpen. Vi har också höjt avgiften till 1500 kr per år.

### **Trivselåtgärder under året**

#### **Städdagar**

Vi hade en vår- och höststädning 27/4 respektive 5/10, som vanligt med engagerade medlemmar. Städningen avslutades med korvgrillning, kaffe och bullar på grillplatsen när vädret tillät.

#### **Uteplats med grill**

Grillplatsen har varit öppen under sommaren, för privat firande eller annan sammankomst. Bokningslista finns i entrén på 1:an. Ska vi ha den kvar trots det låga intresset?

#### **Pallkragar**

Det finns två pallkragar mitt emot grillplatsen, där det finns möjlighet att plantera, så och skörda, om man har intresse och vill utveckla det. Det låga intresset gör att vi funderar att ta bort dem.

### **Medlemsinformation**

Medlemslägenheter: 44 st  
Överlåtelser under året: 1 st  
Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st  
Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.  
Överlåtelseavgift betalas av säljare.  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 1  
Avgående medlemmar: 2  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 58

<b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>	<b>2024</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Nettoomsättning	3 366	3 366	2 808	2 565	2 565
Resultat efter finansiella poster	-390	-490	-266	-396	-927
Soliditet (%)	19,8	20,6	21,7	22,4	23,1
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	922	922	769	702	702
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 500	7 500	7 500	7 500	7 548
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	231	231	159	64	106
Räntekänslighet (%)	8	8	10	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	4	2	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	45	52	84	53	55
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	59	52	72	86	78
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	65	42	66	68	55
Energikostnad/kvm totalyta	169	146	222	207	188
Sparande/kvm bostadsrättsyta (kr)	142	163	207	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	98	95	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 629 kvm bostäder - totalyta på 4 536 kvm.

Nyckeltal med nollvärde avser nya nyckeltal för räkneskapsåret 2023 och har ej räknats fram för historiska år.

#### Upplysning vid förlust

Styrelsen gör bedömningen att föreningen, trots förlusten, klarar att finansiera sina framtida ekono-miska åtaganden, detta tack vare fastighetens goda skick samt möjligheterna till framtida ökade intäkter genom avgiftshöjningar. Föreningen har dessutom ett positivt kassaflöde från den löpande verksamheten.

#### Förändringar i eget kapital

	<b>Inbetalda insatser</b>	<b>Fond för yttre underhåll</b>	<b>Balanserat resultat</b>	<b>Årets resultat</b>	<b>Totalt</b>
Belopp vid årets ingång	5 212 141	1 890 368	592 599	-490 413	<b>7 204 695</b>
Avsättning fond för yttre underhåll		885 000	-885 000		<b>0</b>
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-33 030	33 030		<b>0</b>
Disposition av föregående års resultat:			-490 413	490 413	<b>0</b>
Årets resultat				-389 529	<b>-389 529</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>5 212 141</b>	<b>2 742 338</b>	<b>-749 784</b>	<b>-389 529</b>	<b>6 815 166</b>

**Förslag till behandling av föreningens resultat**

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	-749 784
Årets resultat	-389 529
	<b>-1 139 313</b>
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	885 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-20 000
I ny räkning överföres	-2 004 313
	<b>-1 139 313</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

BRF Fågel Blå  
Org.nr 716420-3601

8 (16)

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-01-01 -2024-12-31</b>	<b>2023-01-01 -2023-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 366 435	3 365 736
Övriga rörelseintäkter	3	28 140	65 625
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 394 575</b>	<b>3 431 361</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 702 864	-1 596 170
Övriga externa kostnader	5	-142 575	-314 635
Personalkostnader	6	-116 344	-106 372
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-884 205	-856 681
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 845 988</b>	<b>-2 873 858</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>548 587</b>	<b>557 503</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		110 058	212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 174	-1 048 128
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-938 116</b>	<b>-1 047 916</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-389 529</b>	<b>-490 413</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-389 529</b>	<b>-490 413</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-389 529</b>	<b>-490 413</b>

BRF Fågel Blå  
Org.nr 716420-3601

9 (16)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i><b>Materiella anläggningstillgångar</b></i>			
Byggnader och mark	7	31 644 287	32 528 492
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>31 644 287</b>	<b>32 528 492</b>
<i><b>Finansiella anläggningstillgångar</b></i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>2 800</b>	<b>2 800</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>31 647 087</b>	<b>32 531 292</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i><b>Kortfristiga fordringar</b></i>			
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel		11 404	17 378
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		74 109	72 541
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>85 513</b>	<b>89 919</b>
<i><b>Kassa och bank</b></i>			
Kassa och bank		2 714 264	2 279 228
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 714 264</b>	<b>2 279 228</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 799 777</b>	<b>2 369 147</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>34 446 864</b>	<b>34 900 439</b>

BRF Fågel Blå  
Org.nr 716420-3601

10 (16)

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		5 212 141	5 212 141
Fond för yttre underhåll		2 742 338	1 890 368
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 954 479</b>	<b>7 102 509</b>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-749 784	592 599
Årets resultat		-389 529	-490 413
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 139 313</b>	<b>102 186</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>6 815 166</b>	<b>7 204 695</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	19 303 423	27 217 070
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 303 423</b>	<b>27 217 070</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	7 913 647	0
Leverantörsskulder		60 070	95 431
Skatteskulder		4 334	6 016
Övriga skulder		20 999	19 931
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	329 225	357 296
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>8 328 275</b>	<b>478 674</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>34 446 864</b>	<b>34 900 439</b>

BRF Fågel Blå  
Org.nr 716420-3601

11 (16)

## Kassaflödesanalys

Not

2024-01-01  
-2024-12-31

2023-01-01  
-2023-12-31

### Den löpande verksamheten

Resultat efter finansiella poster

-389 529

-490 413

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

884 205

856 681

**Kassaflöde från den löpande verksamheten före  
förändring av rörelsekapital**

**494 676**

**366 268**

### Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet

Förändring av kundfordringar

0

1 396

Förändring av kortfristiga fordringar

4 406

11 329

Förändring av leverantörsskulder

-35 361

-26 612

Förändring av kortfristiga skulder

-28 685

-36 141

**Kassaflöde från den löpande verksamheten**

**435 036**

**316 240**

### Investeringsverksamheten

Investeringar i materiella anläggningstillgångar

0

-412 852

**Kassaflöde från investeringsverksamheten**

**0**

**-412 852**

### Årets kassaflöde

**435 036**

**-96 612**

### Likvida medel vid årets början

Likvida medel vid årets början

2 279 228

2 375 840

**Likvida medel vid årets slut**

**2 714 264**

**2 279 228**

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

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.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpats.

#### Avskrivningar 2024

Byggnadskomponenter 120- 15 år  
Trapphus 20 år  
Garage 25 år  
Ventilationsbyte 15 år

*Byggnadskomponenten inkluderar bland annat stomme och grund, Värmesystem, VA- stammar, El, fasader, balkonger, yttertak och andra kompletteringar.*

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

### Not 2 Nettoomsättning

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 347 136	3 347 136
Hyror garage och parkeringsplatser	19 300	18 600
	<b>3 366 436</b>	<b>3 365 736</b>

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024	2023
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	6 829	2 363
Övriga intäkter	21 311	20 000
Elstöd	0	43 262
	<b>28 140</b>	<b>65 625</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Fastighetsskötsel beställning	15 046	6 104
Fastighetsskötsel gård beställning	0	37 000
Snöröjning och sandning	35 500	50 313
Städning entreprenad	117 800	132 600
Mattvätt och hyrmattor	14 990	13 799
Hissbesiktning	5 193	4 809
Gemensamma utrymmen	27 413	0
Serviceavtal	45 693	59 078
Brandskydd	19 131	24 876
Reparationer	148 390	117 063
Underhåll	20 000	33 030
El	202 410	236 812
Värme	269 539	235 375
Vatten	295 592	189 932
Sophämtning/renhållning	99 054	120 660
Grovsopor	0	4 381
Försäkring	52 337	47 228
Samfällighetsavgift	44 966	44 966
Bredband	168 397	168 228
Fastighetsavgift	71 720	69 916
OVK	49 694	0
	<b>1 702 865</b>	<b>1 596 170</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Tele- och datakommunikation	3 600	7 200
Revisionsarvode extern revisor	18 125	17 172
Förseningskostnader	20 993	13 276
Arvode ekonomi	44 060	41 810
Arvode beställningar	21 500	70 527
Projektarvoden	2 128	137 069
Arvode administration	14 996	9 622
Bostadsrätterna	9 859	5 760
Bankkostnader	2 716	2 386
Kontorsmateriel	3 797	7 101
Övriga externa kostnader	800	2 710
	<b>142 574</b>	<b>314 633</b>

**Not 6 Personalkostnader**

Föreningen har inte haft någon anställd.

	<b>2024</b>	<b>2023</b>
Styrelse och internrevisor	101 312	93 360
Sociala kostnader	15 032	13 012
	<b>116 344</b>	<b>106 372</b>

**Not 7 Byggnader och mark**

	<b>2024-12-31</b>	<b>2023-12-31</b>
Ingående anskaffningsvärden	51 950 762	51 537 909
Inköp	0	412 853
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>51 950 762</b>	<b>51 950 762</b>
Ingående avskrivningar	-5 450 194	-4 593 513
Årets avskrivningar	-884 205	-856 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-6 334 399</b>	<b>-5 450 194</b>
Ingående uppskrivningar	-13 972 076	0
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	0	-13 972 076
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>-13 972 076</b>	<b>-13 972 076</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>31 644 287</b>	<b>32 528 492</b>
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	<b>64 000 000</b>	<b>64 000 000</b>

**Not 8 Skulder till kreditinstitut**

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2024-12-31	Lånebelopp 2023-12-31
SBAB	3,98	2025-09-10	7 913 647	7 913 647
SBAB	3,64	2027-07-09	8 000 000	8 000 000
SBAB	3,91	2032-07-09	11 303 423	11 303 423
			<b>27 217 070</b>	<b>27 217 070</b>

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

**Not 9 Ställda säkerheter**

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	46 353 000	46 353 000
	<b>46 353 000</b>	<b>46 353 000</b>

**Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2024-12-31	2023-12-31
Avgifter och hyror	277 652	277 687
Värme	31 982	0
El	19 592	26 672
Vatten	0	34 969
Sophämtning	0	0
Övriga upplupna kostnader	0	17 969
	<b>329 226</b>	<b>357 297</b>

BRF Fågel Blå  
Org.nr 716420-3601

16 (16)

Gustavsberg 2025-

Claes- Göran Lundin  
Ordförande

Jenny Leuf

Per Zetterqvist

Anna Wigestam

Gunilla Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-04-29

  
Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor

# Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i BRF Fågel Blå**  
Org.nr 716420-3601

## Rapport om årsredovisningen

### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågel Blå för räkenskapsåret 2024.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2024-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

### *Grund för uttalanden*

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

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

### *Styrelsens ansvar*

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

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

### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden.

Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

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

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fågel Blå för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### ***Grund för uttalanden***

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

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

### ***Styrelsens ansvar***

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska

angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

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


- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Stockholm 2025-04-29



Tommy Nilsson  
Auktoriserad revisor