



Välkommen till årsredovisningen för Brf Fågelsten i Lindome

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 5
Flerårsöversikt	s. 6
Upplysning om negativt resultat	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Kassaflödesanalys	s. 11
Noter	s. 12
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2008-02-08. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-11-26 och nuvarande stadgar registrerades 2023-01-01 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad för individuell mätning och debitering av el till laddning av elbil.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Fågelsten 1:26	2009	Mölndals kommun

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2011 och består av 3 flerbostadshus

Värdeåret är 2011

Föreningen har 36 bostadsrätter om totalt 2 700 kvm. Byggnadernas totalyta är 2700 kvm.

Styrelsens sammansättning

Karl-Axel Johansson	Ordförande
Eva Lindblom Hansson	Vice ordförande
Ann Katrin Jakobsson	Styrelseledamot
Göran Sigbert Båvenby	Styrelseledamot
Gottner Grankvist	Styrelseledamot
Sara Elisabet Genne	Styrelseledamot
Faye Firouzi	Suppleant

Valberedning

Bertil Hansson och Tore Nilsson

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Per Gillmert Auktoriserad revisor Förenade revisorer Göteborg

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-09.

Extra föreningsstämma hölls 2023-10-28. Möte nr 2 nya stadgar och kollektivt bredband. Stämman röstade JA till båda punkterna .

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2011 och sträcker sig fram till 2052. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

- 2022 ● Tvätt fasader våningar 2 till 4 - Vart 4e år
- 2021 ● Bearbeta/måla fasader Bottenvåningar - Vart 10e år
- 2020 ● Målat fasader förråd och carport - Görs vart 10e år

Planerade underhåll

- 2029 ● Måla carport och förråd
- 2026 ● Tvätt fasader vån 2 till 4
- 2024 ● Rensa imkanaler

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Sbc
Städning trapphus o hissar	Städbolaget i Göteborg
Hisservice o jourtjänst	Kone AB
Fjärrvärme	Möln dal energi
Elavtal	Fortum/Ellevio
Mark, gräs, vinterväghållning	Farmartjänst
TV kollektiv digital kvalitet	Telia
Kollektiv fiberanslutning	Svenska stadsnät/Telia
Försäkring	Trygg Hansa
Entremattor	CWS-boco
Sopor och VA	Möln dal stad tekniska förvaltn
Wifi avs elbilladdare	3(hi3g Access AB)
Garanti/försäkring hjärtstartare	Dahl Medical AB
Garanti/löpande debitering SBC, Laddstolpar	EiBilBox

Övrig verksamhetsinformation

Fastigheten består av tomtmark 9223 kvm samt av 3 flerbostadshus med 12 lägenheter i varje hus och totalt 12 med 2 rok, 23 med 3 rok och en med 4 rok. Förråd till lägenheterna finns i 3 fristående byggnader. Två mindre byggnader finns, en för källsortering av sopor och en för cykelförråd. Till varje lägenhet finns en parkeringsplats varav 10 med ladduttag för elbilar. Dessutom finns 18 carports att hyra varav 6 med ladduttag.

Styrelsens uppdrag är att förvalta fastigheten som ger en långsiktig trygghet för medlemmarna. Detta görs genom att upprätta årliga budgetar och ekonomiska prognoser över framtiden. Intäkter och utgifter skall vara i balans för löpande utgifter. Ekonomisk trygghet på lång sikt skapas genom att amortering av lån och avsättning till underhållsfond görs årligen.

Föreningen står på en säker ekonomisk grund såväl för löpande kostnader som förväntade framtida utgifter. Under föreningens 13 år har lånen amorterats med 3,1 milj. kr (15 %) och avsatt 1,2 milj. kr för framtida underhåll. Förutom utfört underhåll av fastigheten med sammanlagt 460 024 kr har investerats i byggnad för cykelförråd, laddstolpar och automatiska dörröppnare totalt 720 000kr.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgifter för lägenheter och hyror för carport har ökat med 7 % under 2023, vilket innebär en årsavgift på 602 kr per lägenhetsyta i kvm. I slutet på året togs också ett beslut att årsavgiften för 2024 skall öka med 7 %.

Föreningen har lån på sammanlagt 18,1 milj. kr fördelat på fyra lån som som förfaller från 2023 till 2026. I början på året var den genomsnittliga låneräntan 0,72 %. Under året ändrades en av de större lånedelarna från bundet till rörligt lån vilket innebar en ökning av räntan med i genomsnitt till 2,5 %.

Lånen har amorterats med 200 000 kr under året. Avsättningen till underhållsfond har varit 155 000 kr.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 7%.

Förändringar i avtal

Avtal fastighetsskötsel med MBA avslutat under 2023. Nytt avtal inklusive jour tecknat med Optimal Service från och med 240101.

Avtal för fastigheten med Moderna Försäkringar avslutat. Nytt avtal tecknat med Trygg Hansa 230501. Trygghetsavtal för hjärtstartare har tecknats med Dahl Medical AB.

Övriga uppgifter

Styrelsen arbetar målmedvetet för att det ska vara ett hållbart, miljövänligt, ekonomiskt och säkert boende med hög kvalitet. Medlemmarna är engagerade och trivs. Medlemmarna uppmanas till detaljerad källsortering. Föreningen har investerat i utrustning för reducerad elförbrukning i trapphus och på P-platser, samt i 16 eluttag för laddning av bilar och motorvärmare. I varje lägenhet finns ett fläktstyrt till-och frånluftssystem, som också sparar energi. Våra utrymmen och utemiljöer är handikapps- och åldersanpassade, hissar finns i de tre husen. Föreningens stora markytor med angränsande skog sköts på ett miljövänligt sätt. För trivsel och samvaro ordnas i samband med vår/höststädning grillning och fika. Lägenheterna och gemensamma utrymmen är utrustade med brandvarnare, som regelbundet kontrolleras och även uppmanas till kontroll. I Bopärmen finns instruktioner om hur agera vid brand. Medlemmarna får regelbundet information om vad som händer i föreningen digitalt via epost och på föreningens hemsida www.brffagelsten.se, men även vid behov, på papper i brevfack. Informationen har distribuerats 9 gånger under året. SMS utskick till alla eller berörda medlemmar gjordes ett stort antal gånger vid akuta behov av information eller påminnelse. Föreningen är medlem i Bostadsrätterna varigenom styrelsen erhåller fri juridisk rådgivning och utbildning.

Med anledning av förändring av Bostadsrättslagen (230101), har föreningens stadgar uppdaterats. I samverkan med närliggande samfälligheter har en hjärtstartare installerats och en grupp medlemmar utbildats för hantering av denna. Avtal har tecknats med Telia avseende kollektivt bredband som kommer att installeras 2024 och beräknas sänka medlemmarnas kostnader för sina bredband.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 55 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	1 758 157	1 635 703	1 479 660	1 606 320
Resultat efter fin. poster	-291 406	-412 849	-416 266	-442 764
Soliditet (%)	77	77	77	77
Yttre fond	993 361	940 486	922 486	912 486
Taxeringsvärde	51 400 000	51 400 000	44 400 000	44 400 000
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt	603	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,9	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	6 731	6 805	6 879	6 953
Skuldsättning per kvm	6 731	6 805	6 879	6 953
Sparande per kvm	156	141	104	140
Elkostnad per kvm totalyta, kr	20	22	14	11
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	67	60	63	58
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	32	30	31	30
Energikostnad per kvm	119	112	108	98
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,50	0,78	-	-
Räntekänslighet	11,15	-	-	-

Soliditet (%) definieras som justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme inklusive IMD-el 17 226 kr) / totalyta.

Totala kostnader för el (inklusive IMD-el 17 226kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet

Uppllysning om negativt resultat

Avskrivningen överstiger det negativa resultatet.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	58 342 656	-	-	58 342 656
Upplåtelseavgifter	7 888 344	-	-	7 888 344
Fond, yttre underhåll	940 486	-97 125	150 000	993 361
Balanserat resultat	-2 480 581	-315 724	-150 000	-2 946 305
Årets resultat	-412 849	412 849	-291 406	-291 406
Eget kapital	64 278 056	0	-291 406	63 986 650

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 796 305
Årets resultat	-291 406
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-150 000
Totalt	-3 237 711

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 237 711

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 758 157	1 635 703
Övriga rörelseintäkter	3	14 543	120
Summa rörelseintäkter		1 772 700	1 635 823
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-909 018	-1 018 533
Övriga externa kostnader	9	-134 470	-131 428
Personalkostnader	10	-65 471	-65 503
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-711 348	-695 840
Summa rörelsekostnader		-1 820 306	-1 911 305
RÖRELSERESULTAT		-47 606	-275 482
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		30 027	5 837
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-273 827	-143 203
Summa finansiella poster		-243 800	-137 366
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-291 406	-412 849
ÅRETS RESULTAT		-291 406	-412 849

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 16	80 803 151	81 514 499
Summa materiella anläggningstillgångar		80 803 151	81 514 499
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		80 803 151	81 514 499
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		0	13 949
Övriga fordringar	13	741 178	922 293
Summa kortfristiga fordringar		741 178	936 242
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 098 057	579 729
Summa kassa och bank		1 098 057	579 729
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		1 839 234	1 515 971
SUMMA TILLGÅNGAR		82 642 385	83 030 470

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		66 231 000	66 231 000
Fond för yttre underhåll		993 361	940 486
Summa bundet eget kapital		67 224 361	67 171 486
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 946 304	-2 480 581
Årets resultat		-291 406	-412 849
Summa fritt eget kapital		-3 237 711	-2 893 429
SUMMA EGET KAPITAL		63 986 651	64 278 057
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14	9 512 375	12 347 875
Summa långfristiga skulder		9 512 375	12 347 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16	8 660 500	6 025 000
Leverantörsskulder		123 626	101 738
Skatteskulder		111 888	80 928
Övriga kortfristiga skulder		175	723
Upplypna kostnader och förutbetalda intäkter	15	247 171	196 149
Summa kortfristiga skulder		9 143 360	6 404 538
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		82 642 385	83 030 470

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-47 606	-275 482
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	711 348	695 840
	663 742	420 358
Erhållen ränta	30 027	5 837
Erlagd ränta	-245 905	-143 314
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	447 864	282 881
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-15 329	61 754
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	75 400	-308 358
Kassaflöde från den löpande verksamheten	507 935	36 277
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	135 158
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	135 158
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-200 000	-200 000
ÅRETS KASSAFLÖDE	307 935	-28 565
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	1 467 315	1 495 880
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	1 775 249	1 467 315

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fågelsten i Lindome har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	100 år
Yttre anläggningar	50 år
Elanläggning	20 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	1 626 480	1 519 952
Hysesintäkter p-plats	92 448	86 400
El, moms	0	12 252
Elintäkter laddstolpe	12 600	13 020
Elintäkter laddstolpe moms	13 863	0
Påminnelseavgift	180	0
Pantsättningsavgift	3 150	4 106
Överlåtelseavgift	3 939	0
Vidarefakturerade kostnader	5 500	0
Öres- och kronutjämning	-3	-27
Summa	1 758 157	1 635 703

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Elstöd	9 043	0
Övriga intäkter	5 500	120
Summa	14 543	120

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	0	41 045
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	525
Fastighetsskötsel gård enl avtal	44 560	49 932
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	2 880
Städning enligt avtal	41 421	39 903
Städning utöver avtal	0	8 438
Hissbesiktning	4 999	4 724
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	37 363	0
Brandskydd	0	11 756
Gårdkostnader	2 870	7 512
Gemensamma utrymmen	8 982	8 793
Snöröjning/sandning	98 133	77 524
Serviceavtal	46 858	50 829
Mattvätt/Hyrmattor	4 854	4 438
Fordon	0	63
Förbrukningsmaterial	0	1 062
Summa	290 039	309 424

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Fastighetsförbättringar	26 176	0
Trapphus/port/entr	0	2 754
Dörrar och lås/porttele	0	3 060
VVS	1 145	0
Värmeanläggning/undercentral	12 438	23 125
Ventilation	46 904	13 253
Elinstallationer	2 849	0
Hissar	11 814	5 144
Mark/gård/utemiljö	0	81 537
Vattenskada	2 353	0
Summa	103 679	128 873

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Fasader	0	97 125
Summa	0	97 125

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	55 263	59 108
Uppvärmning	181 476	161 604
Vatten	85 571	81 389
Sophämtning/renhållning	69 029	64 461
Summa	391 339	366 562

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	26 764	23 274
Kabel-TV	38 448	38 448
Bredband	1 545	143
Fastighetsskatt	57 204	54 684
Summa	123 961	116 549

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	1 316	1 563
Tele- och datakommunikation	4 226	8 241
Revisionsarvoden extern revisor	23 125	21 875
Styrelseomkostnader	0	1 122
Fritids och trivselkostnader	3 681	16 193
Föreningskostnader	16 686	5 689
Förvaltningsarvode enl avtal	62 826	60 771
Överlåtelsekostnad	5 514	0
Pantsättningskostnad	4 728	0
Administration	5 461	9 067
Tidningar och facklitteratur	1 537	1 537
Bostadsrätterna Sverige	5 370	5 370
Summa	134 470	131 428

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	55 500	54 000
Bilersättning skattefri	725	573
Arbetsgivaravgifter	9 246	10 930
Summa	65 471	65 503

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	273 827	143 185
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	18
Summa	273 827	143 203

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK	2023-12-31	2022-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	88 194 353	88 013 327
Årets inköp	0	181 026
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	88 194 353	88 194 353
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-6 679 854	-5 984 014
Årets avskrivning	-711 348	-695 840
Utgående ackumulerad avskrivning	-7 391 202	-6 679 854
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	80 803 151	81 514 499
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>20 900 000</i>	<i>20 900 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	42 000 000	42 000 000
Taxeringsvärde mark	9 400 000	9 400 000
Summa	51 400 000	51 400 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	63 985	34 707
Klientmedel	0	210 705
Transaktionskonto	246 451	0
Borgo räntekonto	430 742	676 881
Summa	741 178	922 293

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Nordea	2024-05-22	0,66 %	2 735 500	2 785 500
Nordea	2025-06-18	0,73 %	6 105 500	6 155 500
Nordea	2026-06-17	0,90 %	3 506 875	3 556 875
Nordea	2024-05-17	4,58 %	5 825 000	5 875 000
Summa			18 172 875	18 372 875
Varav kortfristig del			8 660 500	6 025 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 17 172 875 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna kostnader	10 880	0
Uppl kostn räntor	38 230	10 308
Uppl kostnad arvoden	33 000	31 500
Beräknade uppl. sociala avgifter	10 369	9 897
Förutbet hyror/avgifter	154 692	144 444
Summa	247 171	196 149

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	21 269 000	21 269 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Medlemmarna har för närvarande personliga avtal för bredband med olika operatörer. Ett avtal för kollektivt bredband har tecknats med Telia och kommer att ersätta det personliga under första kvartalet 2024. Amortering och avsättning till underhållsfond kommer att öka under kommande år för att täcka förväntade framtida kostnader för underhåll av fastigheten. Flerårsprognosen för intäkter, rörelsens kostnader, amortering och avsättning till underhållsfond finns fram till 2030. Prognosen visar att årsavgift lägenheter och hyra carport förväntas årligen öka med 3 till 5 % för att balans ska gälla.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Möndal

Ann Katrin Jakobsson
Styrelseledamot

Eva Lindblom Hansson
Vice ordförande

Gottner Grankvist
Styrelseledamot

Göran Sigbert Båvenby
Styrelseledamot

Karl-Axel Johansson
Ordförande

Sara Elisabet Genne
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Förenade revisorer Göteborg
Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

09.04.2024 09:51

SENT BY OWNER:

Anna Edholm · 04.04.2024 16:24

DOCUMENT ID:

rkf1FON2kR

ENVELOPE ID:

BkeRb_En1A-rkf1FON2kR

DOCUMENT NAME:

Brf Fågelsten i Lindome, 769618-3016 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl-Axel Johansson karlaxel.lindome@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 16:39 04.04.2024 16:36	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1942/12/02) IP: 78.72.216.179
2. Sara Elisabet Genne gennesara@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 16:49 04.04.2024 16:48	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1976/03/29) IP: 212.181.135.12
3. GÖRAN SIGBERT BÅVENBY goran.bavenby@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 16:56 04.04.2024 16:54	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/09/05) IP: 213.66.178.107
4. GOTTNER GRANKVIST gottner.grankvist@hotmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 17:04 04.04.2024 16:27	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/08/31) IP: 78.72.216.248
5. EVA KATHE LINDBLOM HANSSON eva.hansson60@gmail.com	Signed Authenticated	04.04.2024 17:17 04.04.2024 17:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1960/05/01) IP: 81.225.153.14
6. ANN KATRIN JAKOBSSON ann-katrinjakobsson@telia.com	Signed Authenticated	09.04.2024 08:31 09.04.2024 08:29	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1944/02/03) IP: 194.237.166.99
7. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	09.04.2024 09:51 09.04.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

* 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 Brf Fågelsten i Lindome
Org.nr. 769618-3016

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelsten i Lindome för år 2023.

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 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 revisionssed 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 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 beslut har fattats om att upphöra med verksamheten.

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 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 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 Fågelsten i Lindome för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna 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 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder 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.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Per Gillmert
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
09.04.2024 09:52

SENT BY OWNER:
Anna Edholm · 04.04.2024 16:24

DOCUMENT ID:
rykGd431A

ENVELOPE ID:
BkRWu42yC-rykGd431A

DOCUMENT NAME:
Revisionsberättelse.pdf
2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Erik Gillmert per@forrev.se	Signed Authenticated	09.04.2024 09:52 09.04.2024 09:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/05/24) IP: 62.63.197.6

* 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