

# Årsredovisning 2023

Brf Fågleviken

769623-1559



# Välkommen till årsredovisningen för Brf Fågleviken

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

|                                                    |              |
|----------------------------------------------------|--------------|
| <b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> | <b>s. 1</b>  |
| Förvaltningsberättelse                             | s. 1         |
| Resultaträkning                                    | s. 1         |
| Balansräkning                                      | s. 1         |
| Kassaflödesanalys                                  | s. 1         |
| Noter                                              | s. 1         |
| Giltighet                                          | s. 1         |
| <b>Förvaltningsberättelse</b>                      | <b>s. 2</b>  |
| Verksamheten                                       | s. 2         |
| Medlemsinformation                                 | s. 3         |
| Flerårsöversikt                                    | s. 4         |
| Upplysning vid förlust                             | s. 4         |
| Förändringar i eget kapital                        | s. 5         |
| Resultatdisposition                                | s. 5         |
| <b>Resultaträkning</b>                             | <b>s. 6</b>  |
| <b>Balansräkning</b>                               | <b>s. 7</b>  |
| <b>Kassaflödesanalys</b>                           | <b>s. 9</b>  |
| <b>Noter</b>                                       | <b>s. 10</b> |
| <b>Underskrifter</b>                               | <b>s. 15</b> |

# 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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2011-05-16. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2011-08-11 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

| Fastighetsbeteckning | Förvärv | Kommun   |
|----------------------|---------|----------|
| 7:100                | 2011    | Göteborg |

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2007

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 17 bostadsrätter om totalt 1 188 kvm. Byggnadernas totalyta är 1 188 kvm.

### Styrelsens sammansättning

|                     |                 |
|---------------------|-----------------|
| Mathias Hedengrahn  | Ordförande      |
| Barbara Hildingsson | kassör          |
| Gun Hansson         | kassör          |
| Jan Bernhard Rapo   | Styrelseledamot |
| Lena Pettersson     | Styrelseledamot |
| Johan Niklasson     | Styrelseledamot |
| Graham Windo        | Suppleant       |

### Valberedning

Marie Rosberg

### Revisorer

Anders Windt    Extern revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-16.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2044.

### Medlem i samfällighet

Bostadsrättsföreningen är medlem i Fågleviken samfällighet. Samfälligheten förvaltar ett antal villor, samt en belyst väg som passerar föreningens tomtmark.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Avgiftshöjning pga ränta höjning och obundna lån

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 11%.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 20 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

| NYCKELTAL                                          | 2023       | 2022       | 2021       | 2020       |
|----------------------------------------------------|------------|------------|------------|------------|
| Nettoomsättning                                    | 873 968    | 784 018    | 773 235    | 762 742    |
| Resultat efter fin. poster                         | -418 714   | -786 388   | 75 223     | -22 450    |
| Soliditet (%)                                      | 73         | 73         | 74         | 74         |
| Yttre fond                                         | 645 222    | 1 193 565  | 967 425    | 717 425    |
| Taxeringsvärde                                     | 29 200 000 | 29 200 000 | 26 200 000 | 26 200 000 |
| Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt         | 684        | 610        | 601        | 592        |
| Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%) | 87,1       | 85,8       | 86,6       | 86,9       |
| Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt     | 5 742      | 5 450      | 5 492      | 5 876      |
| Skuldsättning per kvm totalyta                     | 5 408      | 5 450      | 5 492      | 3 788      |
| Sparande per kvm totalyta                          | 165        | 219        | 292        | 304        |
| Elkostnad per kvm totalyta, kr                     | 18         | 23         | 22         | 15         |
| Värmekostnad per kvm totalyta, kr                  | -          | -          | -          | -          |
| Vattenkostnad per kvm totalyta, kr                 | 35         | 34         | 32         | 30         |
| Energikostnad per kvm totalyta                     | 53         | 57         | 54         | 45         |
| Genomsnittlig skuldränta (%)                       | 4,68       | 1,44       | 1,01       | 1,20       |
| Räntekänslighet (%)                                | 8,40       | 9,48       | 9,70       | 6,79       |

**Soliditet (%)** - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

**Sparande** - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

**Energikostnad** - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

**Räntekänslighet (%)** - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

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

**Totalyta** - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

**Årsavgifter** - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

## Upplysning vid förlust

Som framgår av resultaträkningen uppgår föreningens förlust till 418 714 kronor för räkenskapsåret 2023. Förlusten är hänförlig till dels planerade underhållsåtgärder som utförts, vilka medfört en utgift om 353 588 kronor, dels till väsentligt högre räntekostnader. Mot bakgrund av höjda räntekostnader och ökade utgifter för planerat underhåll, har föreningen höjt månadsavgiften med 8 procent för 2024. Redovisningsmässigt kommer underhållsåtgärder att täckas genom ianspråktagande av föreningens underhållsfond.

## Förändringar i eget kapital

|                       | 2022-12-31        | DISPONERING AV<br>FÖREGÅENDE ÅRS<br>RESULTAT | DISPONERING AV<br>ÖVRIGA POSTER | 2023-12-31        |
|-----------------------|-------------------|----------------------------------------------|---------------------------------|-------------------|
| Insatser              | 18 423 025        | -                                            | -                               | 18 423 025        |
| Fond, yttre underhåll | 1 193 565         | -                                            | -548 343                        | 645 222           |
| Balanserat resultat   | -703 143          | -786 388                                     | 548 343                         | -941 188          |
| Årets resultat        | -786 388          | 786 388                                      | -418 714                        | -418 714          |
| <b>Eget kapital</b>   | <b>18 127 059</b> | <b>0</b>                                     | <b>-418 714</b>                 | <b>17 708 345</b> |

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

|                     |                   |
|---------------------|-------------------|
| Balanserat resultat | -941 188          |
| Årets resultat      | -418 714          |
| <b>Totalt</b>       | <b>-1 359 902</b> |

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                      |                   |
|--------------------------------------|-------------------|
| Reservering fond för yttre underhåll | 250 000           |
| Att från yttre fond i anspråk ta     | -353 588          |
| Balanseras i ny räkning              | -1 256 314        |
|                                      | <b>-1 359 902</b> |

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

# Resultaträkning

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                           | NOT           | 2023              | 2022              |
|---------------------------------------------------|---------------|-------------------|-------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |               |                   |                   |
| Nettoomsättning                                   | 2             | 873 968           | 784 018           |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3             | 3 966             | 11 998            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |               | <b>877 934</b>    | <b>796 016</b>    |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |               |                   |                   |
| Driftkostnader                                    | 4, 5, 6, 7, 8 | -666 806          | -1 165 517        |
| Övriga externa kostnader                          | 9             | -74 351           | -70 817           |
| Personalkostnader                                 | 10            | -6 564            | -4 111            |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar |               | -260 614          | -248 184          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |               | <b>-1 008 336</b> | <b>-1 488 629</b> |
| <b>RÖRELSERESULTAT</b>                            |               | <b>-130 402</b>   | <b>-692 614</b>   |
| <b>Finansiella poster</b>                         |               |                   |                   |
| Ränteintäkter                                     |               | 13 321            | 163               |
| Räntekostnader                                    | 11            | -301 634          | -93 937           |
| <b>Summa finansiella poster</b>                   |               | <b>-288 313</b>   | <b>-93 774</b>    |
| <b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>          |               | <b>-418 714</b>   | <b>-786 388</b>   |
| <b>ÅRETS RESULTAT</b>                             |               | <b>-418 714</b>   | <b>-786 388</b>   |

# Balansräkning

| TILLGÅNGAR                                    | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Materiella anläggningstillgångar</b>       |     |                   |                   |
| Byggnad och mark                              | 12  | 23 207 361        | 23 455 545        |
| Maskiner och inventarier                      | 13  | 123 202           | 0                 |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b> |     | <b>23 330 563</b> | <b>23 455 545</b> |
| <b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>23 330 563</b> | <b>23 455 545</b> |
| <b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>                  |     |                   |                   |
| <b>Kortfristiga fordringar</b>                |     |                   |                   |
| Kund- och avgiftsfordringar                   |     | 7 032             | 4 627             |
| Övriga fordringar                             | 14  | 1 584             | 1 557             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter  | 15  | 41 034            | 39 305            |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>          |     | <b>49 650</b>     | <b>45 489</b>     |
| <b>Kassa och bank</b>                         |     |                   |                   |
| Kassa och bank                                |     | 974 932           | 1 242 251         |
| <b>Summa kassa och bank</b>                   |     | <b>974 932</b>    | <b>1 242 251</b>  |
| <b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>            |     | <b>1 024 582</b>  | <b>1 287 740</b>  |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                       |     | <b>24 355 145</b> | <b>24 743 285</b> |

## Balansräkning

| EGET KAPITAL OCH SKULDER                     | NOT | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|----------------------------------------------|-----|-------------------|-------------------|
| <b>EGET KAPITAL</b>                          |     |                   |                   |
| <b>Bundet eget kapital</b>                   |     |                   |                   |
| Medlemsinsatser                              |     | 18 423 025        | 18 423 025        |
| Fond för yttre underhåll                     |     | 645 222           | 1 193 565         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |     | <b>19 068 247</b> | <b>19 616 590</b> |
| <b>Ansamlad förlust</b>                      |     |                   |                   |
| Balanserat resultat                          |     | -941 188          | -703 143          |
| Årets resultat                               |     | -418 714          | -786 388          |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                |     | <b>-1 359 902</b> | <b>-1 489 531</b> |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL</b>                    |     | <b>17 708 345</b> | <b>18 127 059</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |     |                   |                   |
| Skulder till kreditinstitut                  |     | 6 425 000         | 6 475 000         |
| Leverantörsskulder                           |     | 110 277           | 32 832            |
| Skatteskulder                                |     | 3 413             | 2 350             |
| Övriga kortfristiga skulder                  |     | 3 003             | 1 794             |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 17  | 105 107           | 104 250           |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |     | <b>6 646 800</b>  | <b>6 616 226</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |     | <b>24 355 145</b> | <b>24 743 285</b> |

# Kassaflödesanalys

| 1 JANUARI - 31 DECEMBER                                                         | 2023             | 2022             |
|---------------------------------------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| <b>Rörelseresultat</b>                                                          | <b>-130 402</b>  | <b>-692 614</b>  |
| <b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>                         |                  |                  |
| Årets avskrivningar                                                             | 260 614          | 248 184          |
|                                                                                 | <b>130 212</b>   | <b>-444 430</b>  |
| Erhållen ränta                                                                  | 13 321           | 163              |
| Erlagd ränta                                                                    | -296 246         | -88 537          |
| <b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b> | <b>-152 712</b>  | <b>-532 804</b>  |
| <b>Förändring i rörelsekapital</b>                                              |                  |                  |
| Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar                               | -4 161           | -8 389           |
| Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder                                  | 75 186           | -324             |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                 | <b>-81 687</b>   | <b>-541 517</b>  |
| <b>Investeringsverksamheten</b>                                                 |                  |                  |
| Förvärv av materiella anläggningstillgångar                                     | -135 632         | 0                |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                 | <b>-135 632</b>  | <b>0</b>         |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>                                                |                  |                  |
| Upptagna lån                                                                    | 0                | 12 500           |
| Amortering av lån                                                               | -50 000          | -62 500          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>                                  | <b>-50 000</b>   | <b>-50 000</b>   |
| <b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>                                                         | <b>-267 319</b>  | <b>-591 517</b>  |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>                                           | <b>1 242 251</b> | <b>1 833 768</b> |
| <b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>                                             | <b>974 932</b>   | <b>1 242 251</b> |

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Fågleviken 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.

### Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för 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                  | 1,18 % |
| Fastighetsförbättringar  | 1,18 % |
| Maskiner och inventarier | 10 %   |

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

### 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   | 764 892        | 682 920        |
| Hysesintäkter, bostäder | 108 776        | 101 218        |
| Övriga intäkter         | 300            | -120           |
| <b>Summa</b>            | <b>873 968</b> | <b>784 018</b> |

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

|                                 | 2023         | 2022          |
|---------------------------------|--------------|---------------|
| Öres- och kronutjämning         | -3           | -1            |
| Återbäring fr. försäkringsbolag | 3 969        | 11 998        |
| <b>Summa</b>                    | <b>3 966</b> | <b>11 998</b> |

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

|                 | 2023          | 2022          |
|-----------------|---------------|---------------|
| Trädgårdsarbete | 1 551         | 0             |
| Snöskottning    | 21 313        | 14 214        |
| <b>Summa</b>    | <b>22 864</b> | <b>14 214</b> |

## NOT 5, REPARATIONER

|                         | 2023          | 2022          |
|-------------------------|---------------|---------------|
| Reparationer            | 3 750         | 0             |
| Bostäder                | 0             | 2 490         |
| Dörrar och lås/porttele | 209           | 0             |
| VA                      | 7 258         | 3 881         |
| Värme                   | 6 679         | 84 194        |
| <b>Summa</b>            | <b>17 896</b> | <b>90 565</b> |

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| VA           | 6 735          | 0              |
| Värme        | 346 853        | 0              |
| Fasader      | 0              | 798 343        |
| <b>Summa</b> | <b>353 588</b> | <b>798 343</b> |

#### NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

|              | 2023           | 2022           |
|--------------|----------------|----------------|
| Fastighetsel | 21 426         | 27 506         |
| Vatten       | 41 155         | 40 028         |
| Sophämtning  | 60 810         | 52 801         |
| <b>Summa</b> | <b>123 391</b> | <b>120 335</b> |

#### NOT 8, ÖVRIGA DRIFTKOSTNADER

|                        | 2023           | 2022           |
|------------------------|----------------|----------------|
| Fastighetsförsäkringar | 39 345         | 36 222         |
| Kabel-TV               | 27 120         | 24 496         |
| Samfällighet           | 54 000         | 54 000         |
| Fastighetsskatt        | 28 602         | 27 342         |
| <b>Summa</b>           | <b>149 067</b> | <b>142 060</b> |

#### NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

|                              | 2023          | 2022          |
|------------------------------|---------------|---------------|
| Förbrukningsmaterial         | 1 911         | 144           |
| Övriga förvaltningskostnader | 14 902        | 15 552        |
| Revisionsarvoden             | 10 125        | 9 125         |
| Ekonomisk förvaltning        | 44 064        | 42 500        |
| Bankkostnader                | 3 350         | 3 496         |
| <b>Summa</b>                 | <b>74 351</b> | <b>70 817</b> |

#### NOT 10, PERSONALKOSTNADER

|                  | 2023         | 2022         |
|------------------|--------------|--------------|
| Styrelsearvoden  | 4 995        | 5 994        |
| Sociala avgifter | 1 569        | -1 883       |
| <b>Summa</b>     | <b>6 564</b> | <b>4 111</b> |

#### NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

|                                                     | 2023           | 2022          |
|-----------------------------------------------------|----------------|---------------|
| Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut | 301 634        | 93 911        |
| Övriga räntekostnader                               | 0              | 26            |
| <b>Summa</b>                                        | <b>301 634</b> | <b>93 937</b> |

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

|                                               | 2023-12-31        | 2022-12-31        |
|-----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>          |                   |                   |
| Ingående                                      | 25 815 854        | 25 815 854        |
| <b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b> | <b>25 815 854</b> | <b>25 815 854</b> |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>                |                   |                   |
| Ingående                                      | -2 360 309        | -2 112 125        |
| Årets avskrivning                             | -248 184          | -248 184          |
| <b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>       | <b>-2 608 493</b> | <b>-2 360 309</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>         | <b>23 207 361</b> | <b>23 455 545</b> |
| <i>I utgående restvärde ingår mark med</i>    | <i>4 782 501</i>  | <i>4 782 501</i>  |
| <b>Taxeringsvärde</b>                         |                   |                   |
| Taxeringsvärde byggnad                        | 22 400 000        | 22 400 000        |
| Taxeringsvärde mark                           | 6 800 000         | 6 800 000         |
| <b>Summa</b>                                  | <b>29 200 000</b> | <b>29 200 000</b> |

## NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

|                                       | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|---------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>  |                |                |
| Ingående                              | 32 857         | 32 857         |
| Inköp                                 | 135 632        | 0              |
| <b>Utgående anskaffningsvärde</b>     | <b>168 489</b> | <b>32 857</b>  |
| <b>Akkumulerad avskrivning</b>        |                |                |
| Ingående                              | -32 857        | -32 857        |
| Avskrivningar                         | -12 430        | 0              |
| <b>Utgående avskrivning</b>           | <b>-45 287</b> | <b>-32 857</b> |
| <b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b> | <b>123 202</b> | <b>0</b>       |

## NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

|              | 2023-12-31   | 2022-12-31   |
|--------------|--------------|--------------|
| Skattekonto  | 1 584        | 1 557        |
| <b>Summa</b> | <b>1 584</b> | <b>1 557</b> |

## NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31    | 2022-12-31    |
|-----------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 512           | 1 656         |
| Försäkringspremier                                  | 20 731        | 18 609        |
| Kabel-TV                                            | 7 219         | 6 780         |
| Förvaltning                                         | 12 572        | 12 260        |
| <b>Summa</b>                                        | <b>41 034</b> | <b>39 305</b> |

## NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

|                       | VILLKORS-<br>ÄNDRINGSDAG | RÄNTESATS<br>2023-12-31 | SKULD<br>2023-12-31 | SKULD<br>2022-12-31 |
|-----------------------|--------------------------|-------------------------|---------------------|---------------------|
| SEB                   | 2024-08-28               | 5,61 %                  | 1 925 000           | 1 975 000           |
| SEB                   | 2024-10-28               | 5,67 %                  | 2 500 000           | 2 500 000           |
| SEB                   | 2024-08-28               | 5,61 %                  | 2 000 000           | 2 000 000           |
| <b>Summa</b>          |                          |                         | <b>6 425 000</b>    | <b>6 475 000</b>    |
| Varav kortfristig del |                          |                         | 6 425 000           | 6 475 000           |

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 175 000 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 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

|                                                     | 2023-12-31     | 2022-12-31     |
|-----------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 5 182          | 4 344          |
| El                                                  | 4 508          | 4 824          |
| Vatten                                              | 3 489          | 9 434          |
| Löner                                               | 5 994          | 5 994          |
| Sociala avgifter                                    | 216            | 0              |
| Utgiftsräntor                                       | 12 856         | 7 468          |
| Förutbetalda avgifter/hyror                         | 72 862         | 72 186         |
| <b>Summa</b>                                        | <b>105 107</b> | <b>104 250</b> |

## NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

|                      | 2023-12-31 | 2022-12-31 |
|----------------------|------------|------------|
| Fastighetsinteckning | 15 000 000 | 18 000 000 |

## NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Hyreslägenhet sades upp december 2023 och är såld för 3.550.000 kr den 4 April, 2024. Denna summa minus kostnader för arvode och andra utgifter kopplade till försäljningen tillfaller föreningen.

## Underskrifter

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

Göteborg

---

Gun Hansson  
Kassör

---

Jan Bernhard Rapo  
Styrelseledamot

---

Johan Niklasson  
Styrelseledamot

---

Lena Pettersson  
Styrelseledamot

---

Mathias Hedengrahn  
Ordförande

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

---

Anders Windt  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 20:33

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 15:33

DOCUMENT ID:

rkbPEjt7QC

ENVELOPE ID:

rJPEiK7mR-rkbPEjt7QC

DOCUMENT NAME:

Brf Fågleviken, 769623-1559 - Årsredovisning 2023.pdf  
17 pages

## Activity log

| RECIPIENT                                                 | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS                                                 |
|-----------------------------------------------------------|-------------------------|--------------------------------------|------------|---------------------------------------------------------|
| 1. HANS MATHIAS HEDENGRAHN<br>mathias.hedengrahn@anlab.se | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 15:37<br>16.05.2024 15:37 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1992/05/07)<br>IP: 213.113.159.209 |
| 2. Johan Niklasson<br>johan_niklasson89@hotmail.com       | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 15:43<br>16.05.2024 15:43 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1989/10/21)<br>IP: 83.187.191.156  |
| 3. Jan Bernhard Rapo<br>jannerapo@hotmail.com             | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 17:02<br>16.05.2024 17:01 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/02/28)<br>IP: 94.191.136.64   |
| 4. GUN HANSSON<br>gunhansson0@gmail.com                   | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 17:48<br>16.05.2024 15:34 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1955/11/10)<br>IP: 94.234.101.18   |
| 5. LENA PETTERSSON<br>lenacharlottap@gmail.com            | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 20:00<br>16.05.2024 19:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1967/06/25)<br>IP: 188.151.5.195   |
| 6. BO ANDERS WINDT<br>Anders.windt@hotmail.se             | Signed<br>Authenticated | 16.05.2024 20:33<br>16.05.2024 20:32 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 1964/09/24)<br>IP: 213.114.149.235 |

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

## Custom events

No custom events related to this document

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

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



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågleviken, org.nr 769623-1559

### Rapport om årsredovisningen

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågleviken för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar för årsredovisningen*

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Jag har planerat och utfört revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisor väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

#### *Uttalanden*

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 för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

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

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fågleviken för år 2023.

#### *Styrelsens ansvar*

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

#### *Revisorns ansvar*

Mitt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala mig om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av min revision. Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag utöver min revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningsskyldig mot föreningen. Jag har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

#### *Uttalanden*

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

Göteborg, signerad enligt dag som framgår av min elektroniska underskrift.

Anders Windt  
Extern revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

16.05.2024 20:36

SENT BY OWNER:

Erik Hognesius · 16.05.2024 15:33

DOCUMENT ID:

Sk\_Vstm70

ENVELOPE ID:

HkLPEjtQmA-Sk\_Vstm70

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse 2023 Brf Fågleviken.pdf

1 page

## Activity log

| RECIPIENT               | ACTION*                                                                                  | TIMESTAMP (CET)  | METHOD | DETAILS                          |
|-------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------|------------------|--------|----------------------------------|
| 1. BO ANDERS WINDT      |  Signed | 16.05.2024 20:36 | eID    | Swedish BankID (DOB: 1964/09/24) |
| Anders.windt@hotmail.se | Authenticated                                                                            | 16.05.2024 20:35 | Low    | IP: 213.114.149.235              |

\* 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