

Årsredovisning för
Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1
769601-9962

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



Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelsången 1, 769601-9962, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens säte

Föreningen har sitt säte i Stockholm.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens fastighetsinnehav

Föreningens fastighet, vars beteckning är Nybodahemmet 19, förvärvades 1998 och omfattar 3 flerbostadshus med 3 respektive 4 våningsplan. Marken innehas med tomträtt och gällande avtal löper ut 2027-09-30 varefter ny avtalsperiod kommer att inträda.

Föreningen har även del i Nybodahöjdens samfällighetsförening, vilken har till uppgift att förvalta Nybodabergets kör- och gångbanor, grönytor, belysning, dagvattenledningar och p-platser.

Byggnadsår och ytor

Fastighetens värdeår är 1998. Byggnadens totalyta uppgår enligt taxeringsbeskedet till 3031 kvm, varav 2776 kvm utgör lägenhetsyta och 0 kvm lokalyta.

Försäkringar

Föreningens byggnader är fullvärdesförsäkrade i If Skadeförsäkring AB där föreningen även har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för samtliga lägenheter.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter med bostadsrätt och fördelningen är:

- 1 rok, 0 st
- 2 rok, 4 st
- 3 rok, 9 st
- 4 rok, 14 st

Lokaler: 0 st

Fastighetsförvaltning

Under 2024 har föreningen haft ett avtal med Habitek Byggentreprenad AB (f d MFS Fastighetsservice) om teknisk förvaltning inklusive fastighetsskötsel. Detta avtal är uppsagt och fr o m 2025 har föreningen motsvarande avtal med SBC, Sveriges BostadsrättsCentrum. Avtalet med SBC gäller t o m december 2026. Föreningen har under året också haft ett avtal med Habitek Utemiljö om skötsel av föreningens grönområden, även detta är uppsagt per 31 december 2024. Ambitionen är att de begränsade grönområden som omger husen i fortsättningen ska skötas av föreningens medlemmar själva.

Ekonomisk förvaltning

Föreningen har tecknat avtal med Daniel Klasson Redovisning AB om ekonomisk förvaltning.

Fastighetens tekniska status

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll görs, i enlighet med föreningens stadgar, med minst 0,3% av taxeringsvärdet för föreningens hus. Ny underhållsplan har upprättats under året och

36

enligt denna beräknas det planerade underhållsbehovet av föreningens hus till 4 mkr för den närmaste 10-årsperioden. Den nya underhållsplanen sträcker sig t o m 2073, dvs 50 år fram i tiden.

Styrelsen

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2024-05-28, och därpå följande styrelsekonstituering, haft följande sammansättning:

Kim Almgren, Ledamot
Ervin Dubaric, Ledamot
Bo Lindqvist, Ledamot
Lisa Segerblad, Ledamot
Birgitta Segerblad Andersson, Ledamot

Börje Ahlström, Suppleant
Ronny Lindberg, Suppleant

I augusti avgick dock Ervin Dubaric och på en extra föreningsstämma 2024-08-28 valdes Oskar Mossberg in i styrelsen som ersättare för Ervin Dubaric. Oskar Mossberg har sålt sin lägenhet och flyttat 2025-03-11.

- Föreningens firma tecknas av styrelsens ledamöter, två i förening.
- Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.
- Styrelsen har under året hållit 1 protokollförd extrastämma.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos IF Skadeförsäkring AB

Revisorer

Lena Hedin, intern revisor

Valberedning

Börje Ahlström (flyttade 2025-03-05) och David Enberg (flyttade 2024-10-22).

Skatter och avgifter

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

För hyreshus, och för bostadsrättsfastigheter som skattemässigt räknas som hyreshus, utgår en fastighetsavgift för varje bostadslägenhet. Denna uppgår till 0,3% av taxeringsvärdet eller ett takbelopp som för inkomståret 2024 är satt till 1.630 kr per lägenhet och år. Beloppet indexuppräknas årligen. Fastighetsavgiften för Nybodahemmet 19 uppgår till 44.010 kr för 2024.

Medlemmar

	2024-12-31	2023-12-31
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början	52	52
Antalet tillkommande medlemmar under räkenskapsåret	9	4
Antalet avgående medlemmar under räkenskapsåret	-10	-4
Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut	51	52

Medlemslägenheter: 27 st.

Medlemslokaler: 0 st.

Överlåtelser under året: 5 st.

Beviljade andrahandsuthyrningar under året: 0 st.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Utvändig ommålning av samtliga fönster i föreningens hus har skett under året, i enlighet med underhållsplanen.

29

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 452 463	2 187 288	2 105 023	2 065 796
Resultat efter finansiella poster	-753 979	-9 804	-340 907	-136 828
Soliditet, %	49	50	50	50
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta*	880	786	868	852
Skuldsättning/kvm bostadsrättsyta	7 090	7 090	8 113	8 113
Elkostnad/kvm totalyta*	75	79	127	99
Värmekostnad/kvm totalyta*	150	137	137	141
Vattenkostnad/kvm totalyta*	23	19	20	19
Kapitalkostnad/kvm totalyta*	100	48	56	67
Årsavgifternas andel, %	100	97	-	-
Sparande/kvm	110	158	-	-
Räntekänslighet	8	9	-	-

* Nyckeltal ändrat, samt jämförelseår enligt BFNAR 2023:1

Upplysning vid förlust

Årets resultat enligt resultaträkningen uppgår till -753.979 kr (fg år -9.804 kr). Resultatet har belastats med lagstadgade avskrivningar på 510.504 kr och underhållskostnader enligt underhållsplan på 547.633 kr. Rensat från dessa poster blir resultatet från föreningens drift positivt med 304.158 kr (fg år 500.699 kr).

Föreningen underhåller byggnaderna kontinuerligt och har för avsikt att göra så även i framtiden så att avskrivningarna inte på något sätt speglar ett värdefall på fastigheten. Därutöver, enligt gällande redovisningsregler ska underhållskostnader enligt underhållsplan redovisas i resultaträkningen och kommer först nästkommande år att påverka fördelningen mellan bundet och fritt kapital under förutsättning att styrelsens förslag till resultatdisposition beslutas av stämman.

Eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	22 105 037		2 142 450	-3 335 709	-9 804
Disposition av fg års resultat			291 600	-301 404	9 804
Årets resultat					-753 979
Vid årets slut	22 105 037		2 434 050	-3 637 113	-753 979

38

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 637 113
årets resultat	-753 979
Totalt	-4 391 092
disponeras för	
Avsättning till fond för yttre underhåll	291 600
Uttag ur fond för yttre underhåll	-547 633
balanseras i ny räkning	-4 135 059
Summa	-4 391 092

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med noter.

BS

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	2 452 463	2 187 288
Övriga rörelseintäkter		-	62 062
Summa rörelseintäkter		2 452 463	2 249 350
Rörelsekostnader			
Fastighets- och förvaltningskostnader	3	-2 314 432	-1 541 146
Övriga externa kostnader	4	-135 900	-94 698
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-510 504	-510 503
Summa rörelsekostnader		-2 960 836	-2 146 347
Rörelseresultat		-508 373	103 003
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		32 693	19 631
Räntekostnader och liknande resultatposter		-278 299	-132 438
Summa finansiella poster		-245 606	-112 807
Resultat efter finansiella poster		-753 979	-9 804
Resultat före skatt		-753 979	-9 804
Årets resultat		-753 979	-9 804

26

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	38 921 910	39 432 414
Summa materiella anläggningstillgångar		38 921 910	39 432 414
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		38 924 710	39 435 214
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		433 911	419 847
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	143 831	153 284
Summa kortfristiga fordringar		577 742	573 131
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 467 139	1 461 678
Summa kassa och bank		1 467 139	1 461 678
Summa omsättningstillgångar		2 044 881	2 034 809
SUMMA TILLGÅNGAR		40 969 591	41 470 023

26

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		22 105 037	22 105 037
Fond för yttre underhåll		2 434 050	2 142 450
Summa bundet eget kapital		24 539 087	24 247 487
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 637 113	-3 335 709
Årets resultat		-753 979	-9 804
Summa fritt eget kapital		-4 391 092	-3 345 513
Summa eget kapital		20 147 995	20 901 974
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Förskott från kunder		-	73
Leverantörsskulder		96 992	122 407
Skatteskulder		86 913	83 916
Övriga skulder	9	19 730 403	19 708 332
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	907 288	653 321
Summa kortfristiga skulder		20 821 596	20 568 049
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		40 969 591	41 470 023

JS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-753 979	-9 804
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	510 504	510 503
	-243 475	500 699
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-243 475	500 699
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-4 611	-70 725
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	253 547	59 958
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 461	489 932
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Finansieringsverksamheten		
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Årets kassaflöde	5 461	489 932
Likvida medel vid årets början	1 461 678	971 746
Likvida medel vid årets slut	1 467 139	1 461 678

I likvida medel räknas även klientmedel hos ekonomisk förvaltare in.

Bh

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden minskat med beräknat restvärde. Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Då tidigare principer inte längre gäller är avskrivningarna från och med 2014 ändrade till att följa regelverket K2. Den nya avskrivningstiden räknas från 2014.

Följande avskrivningstid tillämpas:

Anläggningstillgångar	År
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader och tomträtt	100

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före extraordinära intäkter och kostnader.

Soliditet

Eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt (20,6 %) i förhållande till balansomslutningen.

Årsavgifternas andel%

Årsavgifternas andel av de totala intäkterna

Kapitalkostnad/kvm totalyta

Årets räntekostnad dividerat med totalytan.

Energikostnad/kvm totalyta

Energikostnad definieras som (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

Sparande/kvm totalyta

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

Räntekänslighet

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

B5

Not 2 Nettoomsättning

Arsavgifter och hyror

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Arsavgifter	1 789 732	1 556 226
El	262 795	231 706
Vatten	52 104	55 930
Värme	338 904	338 904
Övriga intäkter	8 928	4 522
Summa	2 452 463	2 187 288

I föreningens avgift ingår Tv och bredband, övrigt faktureras separat.

Not 3 Fastighets- och förvaltningskostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Fastighetsskötsel	79 953	54 014
Städkostnader	52 700	48 050
Hisservice	15 119	4 075
Reparationer hiss	10 886	-
Underhåll fastigheter	547 633	-
Styr & Regler	214 589	6 033
Underhåll tvättstuga	29 131	4 688
Avloppsrensning	6 866	-
Trädgårdskostnader	59 419	76 793
Övriga driftskostnader	42 253	115 953
El fastighet	206 954	219 373
Uppvärmning	417 778	379 823
Vatten	65 196	51 672
Fastighetsförsäkring	122 535	111 069
Självrisk	-	10 781
Tomträttsavgäld	195 600	195 600
Samfällighetsavgift	117 320	117 320
Bredband	86 490	103 000
Fastighetsskatt	44 010	42 902
Summa	2 314 432	1 541 146

Not 4 Övriga externa kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Förbrukningsmaterial	-	100
Ekonomisk förvaltning	98 370	87 040
Övriga förvaltningskostnader	28 125	-
IT-tjänster	1 646	921
Bankkostnad	1 250	712
Föreningsverksamhet	779	-
Medlemsavgifter	4 930	4 930
Övriga avdragsgilla kostnader	800	995
Summa	135 900	94 698

Not 5 Anställda och personalkostnader

Personal

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Medelantalet anställda	-	-
Summa	-	-

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Löner och andra ersättningar:	-	-
Summa	-	-
(varav pensionskostnader)	-	-
Totalt	-	-

Not 6 Avskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar

	2024-01-01- 2024-12-31	2023-01-01- 2023-12-31
Byggnader och tomträtt	510 504	510 503
Summa	510 504	510 503

Not 7 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	48 373 112	48 373 112
	48 373 112	48 373 112
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-8 940 698	-8 430 195
-Årets avskrivning enligt plan	-510 504	-510 503
	-9 451 202	-8 940 698
Redovisat värde vid årets slut	38 921 910	39 432 414
Taxeringsvärde byggnader:	47 200 000	47 200 000
Taxeringsvärde mark:	50 000 000	50 000 000
Vid årets slut	97 200 000	97 200 000

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsförsäkring	73 309	70 172
Fastighetsskötsel	-	12 589
Kabel-TV/Bredband	21 622	21 623
Tomträtt	48 900	48 900
	143 831	153 284

Bh

Not 9 Skulder till kreditinstitut

	Räntesats	Löptid (tom)	2024-12-31	2023-12-31
Stadshypotek 403709	0,67%	2024-09-30	-	19 683 120
Stadshypotek 760820	2,95%	2025-03-31	19 683 120	-
Summa skulder till kreditinstitut			19 683 120	19 683 120

Varav kortfristig del	19 683 120	-
Summa	19 683 120	-

Förfaller	Inom 1 år	Inom 2 - 5 år	Senare än 5 år	Total
Löper ut	19 683 120	-	-	19 683 120

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Räntekostnader	178 641	
Årsavgifter och hyror	639 313	558 768
El	23 440	25 088
Värme	54 723	58 248
Vatten	11 171	11 217
	907 288	653 321

Not 11 Rapport om årsredovisningen

Rapport om årsredovisningen enligt Rex-svensk standard för redovisningsuppdrag har upprättats av Srf Auktoriserad Redovisningskonsult:

Maria Frödin, Daniel Klasson Redovisning AB

Not 12 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2024-12-31	2023-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar		
Fastighetsinteckningar	24 111 000	24 111 000
Övriga ställda panter och därmed jämförliga säkerheter	Inga	Inga
Summa ställda säkerheter	24 111 000	24 111 000

Eventualförpliktelser

Övriga eventualförpliktelser	Inga	Inga
Summa eventualförpliktelser		

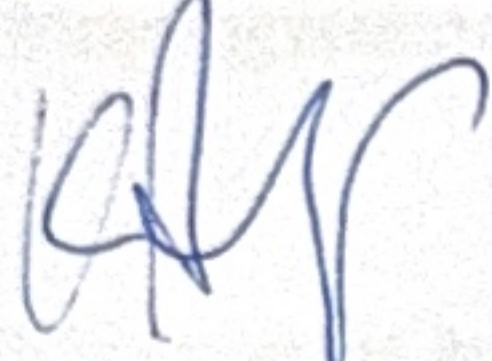
26

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser har skett efter räkenskapsårets slut.

Underskrifter

Stockholm den 28/4 2025

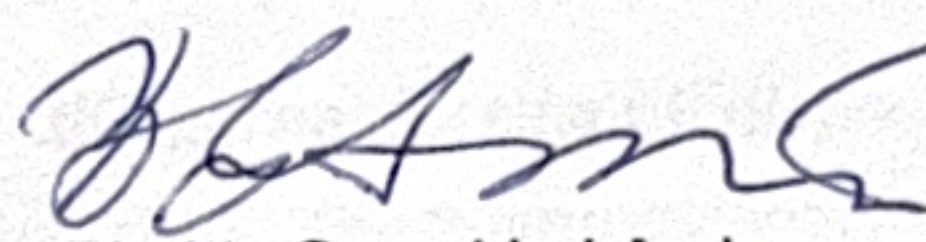
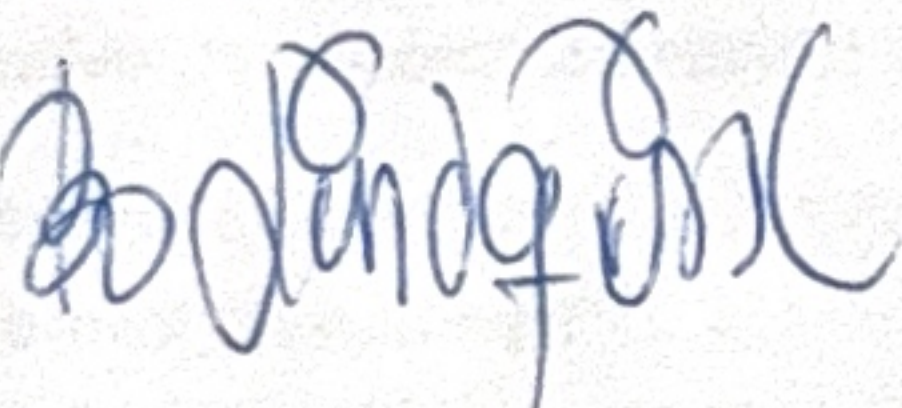


Kim Almgren
Ledamot



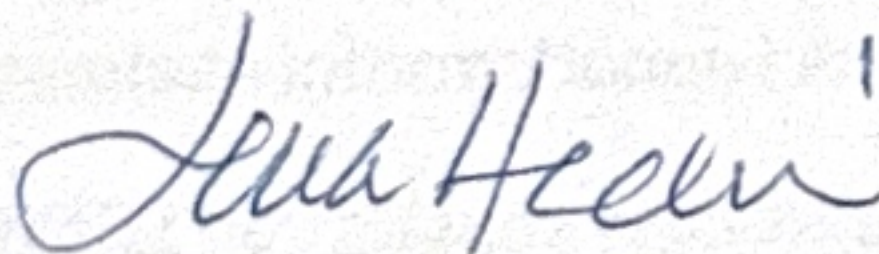
Lisa Segerblad
Ledamot

Bo Lindqvist
Ledamot



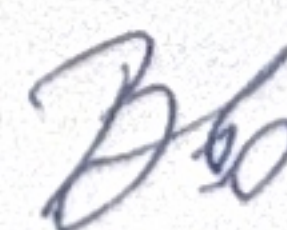
Birgitta Segerblad Andersson
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 28/4 2025



Lena Hedin
Intern revisor

Föreningens resultat- och balansräkning blir föremål för fastställelse på ordinarie årsstämma



Revisionsberättelse för Brf Fågelsången 1

Org. Nr: 769601-9962

Till föreningsstämman den 21 maj 2025

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fågelsången för år 2024. (Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 (Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar K2))

Det är styrelsen som har ansvar för räkenskapshandlingarna, förslag till disposition avseende föreningens vinst eller förlust, förvaltningen och för att årsredovisningslagen tillämpas då årsredovisningen upprättas. Mitt ansvar är att uttala mig om årsredovisningen och förvaltningen på grundval av genomförd revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att med hög men inte absolut säkerhet försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att bedöma betydelsefulla uppskattningar som styrelsen gjort när de upprättat årsredovisningen samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen.

Målet beträffande revisionen och mitt uttalande om ansvarsfrihet är även att inhämta information för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i ett väsentligt avseende:

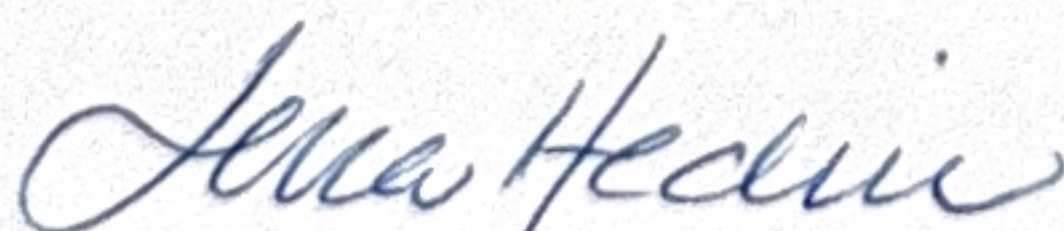
- Företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen eller
- På något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen.

Årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning och i enlighet med god redovisningssed i Sverige. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen och disponerar resultatet enligt styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Nybodahöjden den 28 april 2025



Lena Hedin

Intern revisor