

Årsredovisning

BRF Fågeln

782000-0888

Styrelsen för BRF Fågeln får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2024-07-01 - 2025-06-30.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	11

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning samt uthyrning av föreningens lokaler.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Orren 7 som bebyggdes 1960.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Dalarnas Försäkringsbolag, där bl.a skadedjursförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Elin Haring	Ordförande
Daniel Wörlin	Ledamot
Charlotte McNeill	Ledamot
Natalja Kharaghani	Suppleant

Revisorer

Bertil Lexell	Revisor
---------------	---------

Förvaltning

Förvaltningen av föreningens fastighet har skötts av styrelsen, såväl tekniskt som administrativt.

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult.

Ersättning till styrelsen har utgått enligt budget med 36 000 kr.

Föreningsfrågor

Styrelsen har under verksamhetsåret avhållit 9 st protokollförda möten.

Föreningens totala lägenhetsarea är 1 788 kvm och hyresrätter 57 kvm.

Arean är fördelad enligt följande på 33 lägenheter:

- 9 st 1 rum och kök
- 18 st 2 rum och kök
- 6 st 3 rum och kök
- 1 st Lokal

Dessutom finns 18 p-platser samt 7 garage.

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 12 397 tkr (12 397 tkr).

Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av 1 724 kr per lägenhet och 0,3% av taxeringsvärdet för bostäder. För Fågeln blir avgiften lägst med 0,3 % av taxeringsvärdet.

Föreningen betalar dessutom en fastighetsskatt på lokaler som är 1 % av taxeringsvärdet.

DW

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Då den ordinarie årsstämma i december inte lyckades välja en fulltalig styrelse hölls en extra stämma i februari då man efter fyllnadsval fick en komplett styrelse.

I samband med att lånen lades om i juni så löstes det minsta av lånen, vilket låg på ca 350 000 kr.

En OVK-besiktning genomfördes i maj, med åtgärdsföreläggande gällande 5 lägenheter. Besiktningen var det första ledet i arbetet med att sänka energikostnaderna. De två följande delarna är energigenomlysning och ny energideklaration samt därefter ny underhållsplan för hållbar fastighetsförvaltning.

Medlemsinformation

Under året har 2 st överlåtelse skett, ingen andrahandsuthyrning.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Patent- och Registreringsverket 2019-01-30.

Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1962-02-08.

Årsavgiften för bostadsrätter höjdes 1 juli 2024 med 10%. Genomsnittlig avgift uppgår för bostäder till 816,20 kr/kvm.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2407-2506	2307-2406	2207-2306	2107-2206
Nettoomsättning	1 531	1 400	1 319	1 313
Resultat efter finansiella poster	40	-62	74	113
Soliditet %	24	21	21	20
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	816	742		
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	95		
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 897	2 192		
Sparande (kr) per kvadratmeter	171	115		
Räntekänslighet %	2	3		
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	309	251		

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	125 900	651 658	428 791	-62 084	1 144 265
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-62 084	62 084	0
Årets resultat				40 338	40 338
Belopp vid årets utgång	125 900	651 658	366 707	40 338	1 184 603

bw

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	366 707
Årets resultat	40 338
Yttre fonden	651 658
<i>Summa</i>	<i>1 058 703</i>

Förslag till disposition:

Yttre fonden	651 658
Avsättning till yttre fond	40 338
Balanseras i ny räkning	366 707
<i>Summa</i>	<i>1 058 703</i>

Enligt stadgar skall eventuellt överskott avsättas till fond för planerat underhåll eller balanseras i ny räkning.

Styrelsen förelår att årets överskott, 40 338 kr, avsätts till den yttre fonden.

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

DW

RESULTATRÄKNING

1

		2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 530 613	1 399 811
Övriga rörelseintäkter		—	367
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 530 613	1 400 178
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-992 341	-1 009 576
Personalkostnader	4	-47 500	-47 311
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-274 754	-274 754
Summa rörelsekostnader		-1 314 595	-1 331 641
Rörelseresultat		216 018	68 537
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		12 866	17 582
Räntekostnader och liknande resultatposter		-188 546	-148 203
Summa finansiella poster		-175 680	-130 621
Resultat efter finansiella poster		40 338	-62 084
Resultat före skatt		40 338	-62 084
Årets resultat		40 338	-62 084

DW

BALANSRÄKNING

1

2025-06-30

2024-06-30

TILLGÅNGAR

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	5	3 112 306	3 365 134
Maskiner och andra tekniska anläggningar	6	21 849	43 775
Summa materiella anläggningstillgångar		3 134 155	3 408 909

Summa anläggningstillgångar

3 134 155 3 408 909

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Övriga fordringar	4 192	7 922
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	47 571	51 419
Summa kortfristiga fordringar	51 763	59 341

Kassa och bank

Kassa och bank	1 707 396	1 883 457
Summa kassa och bank	1 707 396	1 883 457

Summa omsättningstillgångar

1 759 159 1 942 798

SUMMA TILLGÅNGAR

4 893 314 5 351 707

DW

		2025-06-30	2024-06-30
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		125 900	125 900
Fond för yttre underhåll		651 658	651 658
<i>Summa bundet eget kapital</i>		<i>777 558</i>	<i>777 558</i>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		366 707	428 791
Årets resultat		40 338	-62 084
<i>Summa fritt eget kapital</i>		<i>407 045</i>	<i>366 707</i>
Summa eget kapital		1 184 603	1 144 265
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	3 320 000	3 847 200
Summa långfristiga skulder		3 320 000	3 847 200
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	7	180 000	196 800
Förskott från kunder		–	90 508
Leverantörsskulder		67 982	38 476
Skatteskulder		–	6 472
Övriga skulder		–	22 111
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		140 729	5 875
Summa kortfristiga skulder		388 711	360 242
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 893 314	5 351 707

De

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2024-07-01 2025-06-30	2023-07-01 2024-06-30
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	216 018	68 537
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	274 754	274 754
Erhållen ränta	12 866	17 582
Erlagd ränta	-188 546	-148 203
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	315 092	212 670
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	7 578	31 253
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	28 469	-6 566
Kassaflöde från den löpande verksamheten	351 139	237 357
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-527 200	-196 800
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-527 200	-196 800
Årets kassaflöde	-176 061	40 557
Likvida medel vid årets början	1 883 457	1 842 900
Likvida medel vid årets slut	1 707 396	1 883 457

tw

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023 1 Kompletterande upplysningar mm i bostadsrättsföreningars årsredovisning. Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader 10 till 67 år

Inventarier 5 till 10 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flersöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättningens innehåll	2025-06-30	2024-06-30
	Årsavgifter bostadsrätt	1 458 753	1 325 950
	Parkeringar och garage	69 843	70 032
	Lokaler	2 021	3 821
	Öresutjämning	-4	8
	Summa	1 530 613	1 399 811

tw

Not 3	Övriga externa kostnader	2025-06-30	2024-06-30
	Elavgifter	64 570	52 673
	Värmeavgifter	413 591	410 336
	Vattenavgifter	92 457	86 925
	Renhållningsavgifter	54 755	61 790
	Löpande underhåll	13 608	18 830
	TV/Bredband	100 268	95 652
	Städning trappor	56 250	70 500
	Övriga fastighetskostnader	57 985	63 887
	Fastighetsavift	37 912	40 532
	Fastighetsförsäkring	35 172	32 300
	Redovisningstjänster	50 307	50 750
	Div övriga kostnader	11 716	10 510
	Förluster på kundfordringar	—	11 891
	Ersättningar till revisor	3 750	3 000
	Summa	992 341	1 009 576

Not 4	Personalkostnader	2025-06-30	2024-06-30
	Styrelsearvoden	36 000	36 000
	Lagstadgade sociala avgifter	11 500	11 311
	Summa	47 500	47 311

Not 5	Byggnader och mark	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	8 009 511	8 009 511
	Utgående anskaffningsvärden	8 009 511	8 009 511
	Ingående avskrivningar	-4 644 377	-4 391 549
	Årets avskrivningar	-252 828	-252 828
	Utgående avskrivningar	-4 897 205	-4 644 377
	Redovisat värde	3 112 306	3 365 134

Taxeringsvärde byggnader 9 903 000 (9 903 000)
Taxeringsvärde mark 2 494 000 (2 494 000)

Not 6	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2025-06-30	2024-06-30
	Ingående anskaffningsvärden	299 282	299 282
	Utgående anskaffningsvärden	299 282	299 282
	Ingående avskrivningar	-255 507	-233 581
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-21 926	-21 926
	Utgående avskrivningar	-277 433	-255 507
	Redovisat värde	21 849	43 775

TW

Not 7 Långfristiga skulder

Lånenr	Ränta	Ränteändring	Amortering	Skuld
SEB 44472430	3,47%	270628	90 000	1 950 000
SEB 44472449	3,44%	260628	90 000	1 550 000
SEB 45363619	3,93%	2025-06-28	363 982	0
Totalt			543 982	3 500 000
Varav kortfristig del				180 000
Varav långfristig del				3 320 000

Not 8 Ställda säkerheter

2025-06-30 2024-06-30

Fastighetsinteckningar	5 507 000	5 507 000
Summa ställda säkerheter	5 507 000	5 507 000

UNDERSKRIFTER

Avesta 2025 - 10 - 01


Elin Harring


Charlotte Mcneill


Daniel Markfjärd Wörlin

Min revisionsberättelse har lämnats 2025-10-22


Bertil Lexell
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågeln
Org nr 782000-0888

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Fågeln för räkenskapsåret 2024-07-01 – 2025-06-30. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad 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 utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 22 oktober 2025



Bertil Lexell
Revisor