

# Brf Fågelmannen

Årsredovisning 2022

The lower half of the page features a silhouette of a residential neighborhood with various house shapes and chimneys. To the right, a flock of birds is shown in flight. The background is a solid yellow color.

**BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!





Årsredovisning för  
**Brf Fågelmannen**  
716438-4930  
Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	16



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelmannen, 716438-4930, med säte i Lund, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler till nyttjande och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till bostadsrättsföreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1987-07-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2000-07-05 och nuvarande stadgar registrerades 2018-09-03 hos Bolagsverket.

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

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Britt-Marie Wennberg	Ordförande	2023
Fredrika Langéen	Ledamot	2023
Göran Neckmar	Ledamot	2023
Hugo Laurell	Ledamot	2023
Ulla Mårtensson	Ledamot	2024

##### Styrelsesuppleanter

Olof Frödin	Suppleant	2024
-------------	-----------	------

##### Ordinarie revisorer

Anders Noaksson	Medlemsrevisor	2023
Ernst & Young AB	Extern revisor	2023

##### Revisorssuppleanter

Lennart Enge	Revisorssuppleant	2023
--------------	-------------------	------

##### Valberedning

Ewa Frydrych	Sammanställande	
Pauline Mattson		

#### Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter eller Hugo Laurell, Göran Neckmar, Britt-Marie Wennberg, två i förening.

## Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Lund Zettervall 3 i Lunds kommun med därpå uppförd byggnad med 71 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1961. Fastighetens adress är Thomanders väg 2 A-C.

Föreningen upplåter 71 lägenheter med bostadsrätt samt 41 parkeringsplatser med hyresrätt.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
14 st	2 st	4 st	33 st	18 st

Total tomtarea:	3 329 kvm
Total bostadsarea:	5 831 kvm
- varav bostadsrättsarea:	5 831 kvm

### Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Löptid
On Tower Sweden AB	Mast	2024-12-31
LI&A Transport AB	Mast	Uppsagd

### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2019-09-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen dock ej kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

## Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

### Väsentliga avtal

Ownit	Kabel-TV
Ownit	Bredband
Fortum	Elavtal avseende volym
Kraftringen	Fjärrvärme
Örestads Bevakning	Jour
Home Solutions	Mätning El
Sustend	SBA (Systematiskt Brandskyddsarbete)
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Cibes Kalea	Serviceavtal hissar
Klimat & Automatikkontroll	Serviceavtal ventilation

## Underhåll och reparationer

### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 190 919 kr och planerat underhåll för 1 335 446 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-07-11 av Sustend (tidigare Bredablick Fastighetspartner).

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 1 185 000 kr 2022 för kommande års underhåll, detta motsvarar 203 kr per kvm.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 24 maj 2022. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

## Styrelsens ord

### Styrelsens verksamhetsberättelse

Under år 2022 har styrelsen kunnat träffas som vanligt igen. Cirka en gång i månaden har det varit möten. De dokumenteras i protokoll som läggs in på Bredablicks hemsida. Styrelsen och revisorn har tillgång till dessa. Däremellan har det kommunicerats på internet och telefon.

Ekonomi avhandlas vid varje möte. Styrelsen håller extra koll på alla prisökningar. Det var stora utgifter i och med fönsterbytet men med avgiftshöjningen bedöms budgeten vara i balans. En viss ekonomisk återhållsamhet kan vara säkrast just nu.

På Bredablicks hemsida kan styrelsen följa det mesta som sköts kring huset från städning och trädgårdsskötsel till ekonomi, stort och smått.

Medlemmarna kan gå in på Bredablicks hemsida, bredablickforvaltning.se och till exempel anmäla fel.

Under året har det installerats bredband i gästrummet. Trappa B har fått nya innerdörrar till hissen.

Taket har undersökts och är i gott skick. Några mindre reparationer har gjorts.

Utrymningstrapporna till taket har fått självtändande belysning och dörrarna har justerats.

Det har funnits en hel del kvar att göra efter fönsterbytet, som kompletteringar och felanmälningar.

Nytt elavtal är förhandlat. Fortum bedömdes vara förmånligast.

Bredablick håller koll så att det inte ska komma några överraskningar i huset. De inspekterar lampor, taket, dräneringen mm. Det åtgärdas och följs upp efter hand.

Ett problem med dräneringen vid norra gaveln håller på att undersökas.

Informationsblad för medlemmarna kommer cirka 3-4 gånger om året. Så mycket som möjligt av allt som händer i Fågelmannen ska informeras till medlemmarna.

Styrelsen



## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2022 har 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (fg år skedde 7 överlåtelse).

Beviljade andrahandsuthyrningar 2022-12-31: 0 st (antal andrahandsuthyrningar 2021-12-31: 1 st).

Överlåtelse- och pantsättningsavgifter tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare samt pantsättningsavgift av pantsättare.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 118 medlemmar.

7 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

10 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 115 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2023 då avgifterna höjdes med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter för bredband och kabel-tv.

Föreningen har avläsning av el vilket debiteras respektive objekt efter förbrukning.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
Rörelsens intäkter	4 266	3 910	3 942	3 873
Resultat efter finansiella poster*	-899	268	669	-391
Förändring av underhållsfond	-150	1 162	976	-165
Resultat efter fondförändringar	-749	-894	-307	-226
Sparande kr / kvm	175	145	242	212
Soliditet %	10	12	17	15
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	588	565	549	549
Driftskostnad, kr / kvm	376	361	312	313
Energikostnad kr / kvm	226	197	165	175
Ränta, kr / kvm	92	70	59	68
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	203	199	195	150
Lån, kr / kvm	7 253	6 433	4 390	4 646
Räntekänslighet (%)	12	11	8	8
Snittränta (%)	1,27	1,09	1,33	1,46

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar/nedskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA. Föreningen har gemensamt inköp av el till medlemmar och hyresgäster.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

\*Föreningen uppvisar ett negativt resultat för 2022, resultatet är negativt med hänsyn till årets underhåll, tas dessa ej i beaktande uppvisar föreningen ett positivt resultat.

**Förändringar i eget kapital**

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>11 148 319</b>	<b>2 137 993</b>	<b>-7 834 349</b>	<b>267 580</b>
Disposition enligt föreningsstämma			267 580	-267 580
Avsättning till underhållsfond		1 185 000	-1 185 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-1 335 446	1 335 446	
Årets resultat				-898 726
<b>Vid årets slut</b>	<b>11 148 319</b>	<b>1 987 547</b>	<b>-7 416 323</b>	<b>-898 726</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 566 769
Årets resultat före fondförändring	-898 726
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 185 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	1 335 446
Summa över/underskott	-8 315 049

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-8 315 049**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.



**Resultaträkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	3 669 594	3 476 553
Övriga rörelseintäkter	3	596 636	433 112
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 266 230</b>	<b>3 909 665</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-190 919	-300 336
Planerat underhåll	5	-1 335 446	-
Driftskostnader	6	-2 190 388	-2 070 137
Övriga kostnader	7	-203 542	-161 615
Personalkostnader	8	-122 502	-120 924
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-584 612	-579 398
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 627 409</b>	<b>-3 232 410</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-361 179</b>	<b>677 255</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		1 470	650
Räntekostnader		-539 017	-410 325
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-537 547</b>	<b>-409 675</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-898 726</b>	<b>267 580</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-898 726</b>	<b>267 580</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-898 726</b>	<b>267 580</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

**TILLGÅNGAR****Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,16	46 061 718	29 653 140
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	-	15 624 621
		<u>46 061 718</u>	<u>45 277 761</u>

**Summa anläggningstillgångar**

		<u>46 061 718</u>	<u>45 277 761</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Omsättningstillgångar*****Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		369	393
Övriga fordringar		58 053	94 551
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	331 034	240 625
		<u>389 456</u>	<u>335 569</u>

***Kassa och bank***

	12	1 752 290	730 006
--	----	-----------	---------

**Summa omsättningstillgångar**

		<u>2 141 746</u>	<u>1 065 575</u>
--	--	------------------	------------------

**SUMMA TILLGÅNGAR**

		<u>48 203 464</u>	<u>46 343 336</u>
--	--	-------------------	-------------------

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		11 148 319	11 148 319
Underhållsfond		1 987 547	2 137 993
		<u>13 135 866</u>	<u>13 286 312</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-7 416 323	-7 834 349
Årets resultat		-898 726	267 580
		<u>-8 315 049</u>	<u>-7 566 769</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>4 820 817</u>	<u>5 719 543</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	13,14	25 575 000	37 337 500
		<u>25 575 000</u>	<u>37 337 500</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	16 718 750	175 000
Leverantörsskulder		239 148	2 265 694
Skatteskulder		10 682	7 878
Övriga skulder		-19 564	-4 142
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	858 631	841 863
		<u>17 807 647</u>	<u>3 286 293</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>48 203 464</u>	<u>46 343 336</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-361 179	677 255
Avskrivningar	584 612	579 398
	<b>223 433</b>	<b>1 256 653</b>
Erhållen ränta	1 470	650
Erlagd ränta	-539 017	-410 325
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-314 114</b>	<b>846 978</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-53 886	-77 402
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-2 022 397	2 339 003
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-2 390 397</b>	<b>3 108 579</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-1 368 569	-15 624 621
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-1 368 569</b>	<b>-15 624 621</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 000 000	18 600 000
Amortering av låneskulder	-218 750	-6 687 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>4 781 250</b>	<b>11 912 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 022 284</b>	<b>-603 542</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>730 006</b>	<b>1 333 548</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 752 290</b>	<b>730 006</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

### **Förstagångstillämpning (K3)**

Årsredovisningen upprättas för första gången i enlighet med BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Övergången har inte föranlett några ändringar i resultaträkningen, balansräkningen, kassaflödesanalysen eller noter och någon effekt i det egna kapitalet har med anledning av övergång till K3 inte uppkommit.

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Redovisning av intäkter**

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

### **Underhåll/underhållsfond**

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

### **Tillkommande utgifter**

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan

**Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:*

Byggnader	40-120 år
Inventarier, maskiner och installationer	Avskrivna

**Not 2 Årsavgifter och hyror**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	3 426 624	3 294 987
Hyror lokaler	95 970	58 501
Hyror p-platser/garage	147 000	123 065
<b>Summa</b>	<b>3 669 594</b>	<b>3 476 553</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kommunikation	161 028	161 028
El	399 456	239 355
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	2 600	3 600
Överlåtelseavgifter	10 800	4 753
Andrahandsuthyrningsavgifter	2 418	1 947
Övriga intäkter	20 334	22 429
<b>Summa</b>	<b>596 636</b>	<b>433 112</b>

**Not 4 Reparationer**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	3 639
Armatyrer, gemensamma utrymmen	11 956	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	37 572	21 978
Övrigt, gemensamma utrymmen	1 150	880
VA & sanitet, installationer	-	6 894
Värme, installationer	11 315	1 869
Ventilation, installationer	7 348	6 563
El, installationer	7 127	8 776
Tele/TV/porttelefon, installationer	2 315	2 303
Hiss	49 311	31 020
Huskropp	5 773	-
P-platser/garage	-	11 753
Vattenskador	57 052	204 661
<b>Summa</b>	<b>190 919</b>	<b>300 336</b>

**Not 5 Planerat underhåll**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Övrigt, gemensamma utrymmen	52 438	-
Hiss	52 500	-
Huskropp, fasader	1 110 875	-
Huskropp, balkonger	119 633	-
<b>Summa</b>	<b>1 335 446</b>	<b>-</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	108 329	103 589
Teknisk förvaltning	266 072	260 120
Besiktningkostnader	24 268	-14 353
Bevakningskostnader	1 869	6 641
Snöröjning	17 065	105 725
Serviceavtal	46 495	36 706
Förbrukningsmaterial	20 831	3 950
Övriga utgifter för köpta tjänster	15 460	16 281
El	541 695	377 078
Uppvärmning	622 442	646 136
Vatten och avlopp	151 087	128 323
Avfallshantering	123 207	125 036
Försäkringar	41 369	37 965
Systematiskt brandskyddsarbete	44 856	71 641
Kabel-TV	84 404	84 361
Bredband	80 939	80 938
<b>Summa</b>	<b>2 190 388</b>	<b>2 070 137</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Kontorsmaterial och trycksaker	-	4 280
Tele och post	4 615	4 083
Förvaltningskostnader	134 837	129 010
Revision	37 750	13 750
Jurist- och advokatkostnader	17 525	1 619
Bankkostnader	1 146	3 253
IT-tjänster	1 696	1 496
Övriga externa tjänster	3 750	3 750
Övriga externa kostnader	2 223	374
<b>Summa</b>	<b>203 542</b>	<b>161 615</b>

**Not 8 Personalkostnader**

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvoden, ersättningar och sociala avgifter**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	96 600	95 200
Föreningsvald revisor	2 000	2 000
Utbildning	2 738	-
<b>Summa</b>	<b>101 338</b>	<b>97 200</b>
Sociala avgifter	21 164	23 724
<b>Summa</b>	<b>122 502</b>	<b>120 924</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	584 612	579 398
<b>Summa</b>	<b>584 612</b>	<b>579 398</b>





**Not 10 Byggnader och mark**

	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	29 443 521	29 443 521
-Mark	11 498 715	11 498 715
-Pågående nyanläggningar	15 624 621	-
	56 566 857	40 942 236
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	16 993 190	-
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-15 624 621	15 624 621
	1 368 569	15 624 621
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 935 426</b>	<b>56 566 857</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-11 289 096	-10 709 698
	-11 289 096	-10 709 698
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-584 612	-579 398
	-584 612	-579 398
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-11 873 708</b>	<b>-11 289 096</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>46 061 718</b>	<b>45 277 761</b>
 <i>Varav</i>		
Byggnader	34 563 003	18 154 425
Mark	11 498 715	11 498 715
Pågående nyanläggningar	-	15 624 621
 <b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	125 000 000	88 000 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>125 000 000</b>	<b>88 000 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>64 000 000</i>	<i>48 000 000</i>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna hyresintäkter	219 483	142 442
Förutbetalda kostnader	111 551	98 183
<b>Summa</b>	<b>331 034</b>	<b>240 625</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2022-12-31	2021-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	1 752 290	730 006
<b>Summa</b>	<b>1 752 290</b>	<b>730 006</b>

**Not 13 Förfall fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	16 718 750	175 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	19 975 000	31 300 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	5 600 000	6 037 500
<b>Summa</b>	<b>42 293 750</b>	<b>37 512 500</b>

**Not 14 Fastighetslån**

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	42 293 750	37 512 500
<b>Summa</b>	<b>42 293 750</b>	<b>37 512 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SBAB	1,60 %	2031-03-13	6 912 500	-	218 750	6 693 750
SBAB	1,09 %	2026-07-17	11 600 000	-	-	11 600 000
SBAB	2,21 %	2023-01-16	-	5 000 000	-	5 000 000
SBAB	1,88 %	2023-09-21	1 500 000	-	-	1 500 000
Nordea	1,40 %	2023-08-16	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea	1,05 %	2025-01-22	7 500 000	-	-	7 500 000
<b>Summa</b>			<b>37 512 500</b>	<b>5 000 000</b>	<b>218 750</b>	<b>42 293 750</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	104 897	103 058
Upplupna räntekostnader	55 345	27 878
Förutbetalda intäkter	428 097	483 045
Upplupna revisionsarvoden	28 000	17 000
Upplupna driftskostnader	242 292	210 882
<b>Summa</b>	<b>858 631</b>	<b>841 863</b>

**Not 16 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	42 469 000	37 723 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>42 469 000</b>	<b>37 723 000</b>

## **Underskrifter**

Lund, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Britt-Marie Wennberg  
Styrelseordförande

Fredrika Langéen

Göran Neckmar

Hugo Laurell

Ulla Mårtensson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift.  
Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Anders Noaksson  
Medlemsrevisor



**Fågelmannen Årsredovisning 2022**

Antal sidor: 19  
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 01:32PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)









**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 6453752807E05  
MAJ 08 2023 01:32PM

**Deltagare**



Maj 04 2023 11:15AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 04 2023 12:11PM	Britt-Marie Wennberg granskade dokumentet:
Maj 04 2023 12:19PM	 BRITT-MARIE WENNBERG signerade dokumentet
Maj 04 2023 12:33PM	Fredrika Langeen granskade dokumentet:
Maj 04 2023 12:34PM	 Fredrika Langéen signerade dokumentet
Maj 08 2023 09:25AM	Göran Neckmar granskade dokumentet:
Maj 08 2023 09:26AM	 Göran Neckmar signerade dokumentet
Maj 07 2023 10:02PM	Hugo Laurell granskade dokumentet:
Maj 08 2023 12:44PM	Hugo Laurell attesterade Fågelmannen Årsredovisning 2022
Maj 04 2023 02:13PM	Ulla Mårtensson granskade dokumentet:
Maj 04 2023 02:14PM	 ULLA MÅRTENSSON signerade dokumentet
Maj 08 2023 12:49PM	Anders Noaksson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 12:49PM	 Anders Karl-Axel Noaksson signerade dokumentet
Maj 08 2023 01:31PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 01:32PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelmannen, org.nr 716438-4930

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2022.

Enligt vår 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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

**Den förtroendevalde revisorns ansvar**

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

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

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Fågelmannen för år 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens resultat.

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

**Grund för uttalande**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för vårt uttalande.

**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**

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt 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
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder de auktoriserade revisorererna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi 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. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Lund, det datum som framgår av våra elektroniska signaturer.

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

Anders Noaksson  
Förtroendevald revisor

**Revisionsberättelse Brf Fågelmannen**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Maj 08 2023 01:33PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**DOKUMENTNUMMER: 645378A5E3715  
MAJ 08 2023 01:33PM**Deltagare****Registrerade händelser**

Maj 04 2023 11:20AM	Oskar Ståhl skickade dokumentet till deltagarna
Maj 04 2023 11:40AM	Anders Noaksson granskade dokumentet:
Maj 04 2023 11:42AM	 Anders Karl-Axel Noaksson signerade dokumentet
Maj 08 2023 01:31PM	Erik Mauritzson granskade dokumentet:
Maj 08 2023 01:33PM	 ERIK MAURITZSON signerade dokumentet
Maj 08 2023 01:33PM	Dokumentet har signerats





## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.





# **BREDABLICK**

Vi ser om ditt hus!

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

