



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skraddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Fågelvästet

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2020 och 2030.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2006-05-17. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2008-07-11 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-25 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Norrtälje.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Pelikanen 8. Föreningens andel är 50 procent. Samfälligheten förvaltar samfälligheten förvaltar gemensamhetsanläggning enligt servitut. Kostnader delas 50/50..

Styrelsen

Philip Schwab	Ordförande
Fredrik Agartz	Ledamot
Monica Grunditz	Ledamot
Eva Källander	Ledamot

Bert-Ola Ivansson	Suppleant
-------------------	-----------

Styrelsen har under året avhållit 8 protokollförda sammanträden.

Revisor

Kenneth Elton	Ordinarie Extern	Elton Revision AB
---------------	------------------	-------------------

Valberedning

Bernt Karlsson
Tony Schultz

Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-09.

Extra föreningsstämma hölls 2020-01-20. Extra stämma med anledning av val två ordinarie ledamöter.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Pelikanen 9	2008	Norrtälje

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.

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

Uppvärmning sker via fjärrvärme via värmeväxlare.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2008 och består av 4 flerbostadshus.

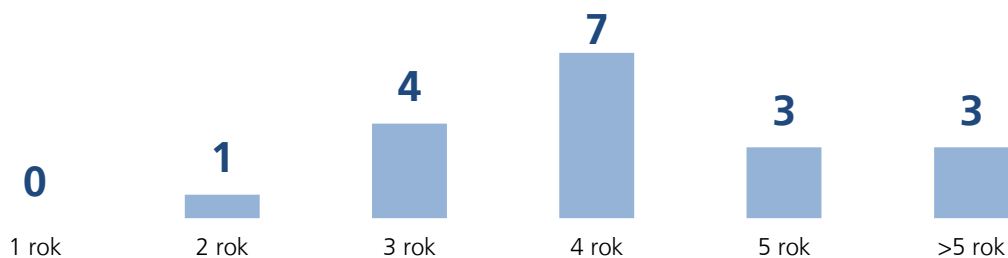
Värdeåret är 2008.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 131 m², varav 2 131 m² utgör lägenhetsyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 18 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:



Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2030.

Underhållsplanen uppdaterades 2020.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Relining avlopp	2018	Utfört

Planerat underhåll	År
Förbättringar fönster	2022

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Ekonomi	Österåkers Bostadsrättsförvaltning AB

Övrig information

Brf Fågelvästet ligger ovanpå fastigheten Pelikanen 8 i Norrtälje. Pelikanen 8, ägdes vid projektets start av Centrumfastigheter i Norrtälje.

År 2006 bildades Brf Fågelvästet. Den nybildade bostadsrättsföreningen, Fågelvästet, skulle komma att bestå av 18 lägenheter/radhus byggda ovanpå Pelikanen 8.

Vissa delar av Pelikanen 8 och 9, såsom hissar, trapphus, entréer och avloppsstammar blev i samband med bildningen av Pelikanen 9 gemensamma och förvaltas tillsammans med ägaren till Pelikanen 8 med kostnadsfördelning 50/50.

Av de 18 lägenheterna är 6 fortfarande ägda och bebodda av de ursprungliga köparna. Omsättning av lägenheter har varit ganska normal i jämförelse med hela bostadsrättsmarknaden. Lägenheterna är till ytan större än de som byggts i Norrtälje under senare år. En 4-rummare i Fågelvästet är typiskt 110 m².

Föreningens ekonomi

Föreningens lån har under räkenskapsåret omförhandlats vilket gett en något sänkt räntekostnad. Föreningens driftskostnader har ökat motsvarande 3% vilket motiverat den genomförda avgiftshöjningen.

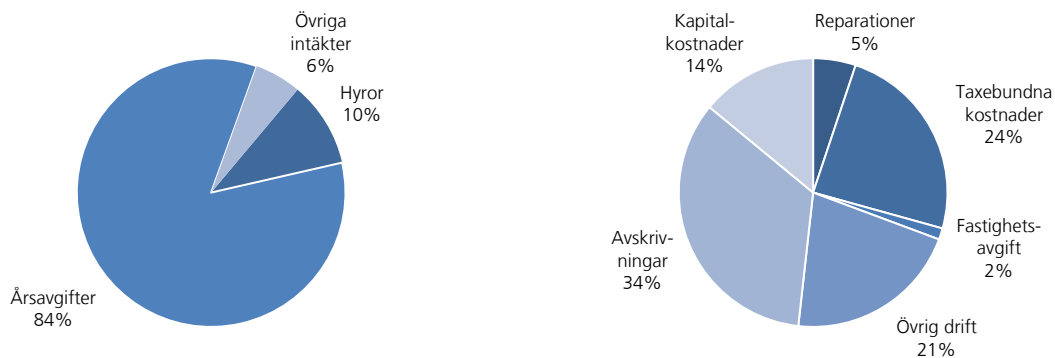
Enligt styrelsens beslut höjdes årsavgifterna 2020-03-01 med 3 %.

I juni 2014 röstade föreningens medlemmar för förslaget att införa dubbla andelstal, ett för drift/underhåll och ett för kapital, båda förankrade i boytan. Förändringen medförde att vi genom frivilliga kapitaltillskott skulle kunna amortera föreningens lån och därmed få lägre månadsavgift. Månadsavgiften består av båda andelstalen, drift/underhåll och kapital. Den som erlagt frivilligt kapitaltillskott (sin andel av föreningens låneskuld) får för kapitalandelstalet 0 kr och betalar endast för drift/underhåll för sin boyta. Den enskilda individen får nu större inflytande över sin boendekostnad genom att själv kunna välja finansieringsmetod, institut, belopp, bindningstid, amorteringsvillkor mm.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	765 833	719 887
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 598 350	1 591 750
Finansiella intäkter	60	0
Ökning av kortfristiga skulder	18 716	0
	1 617 126	1 591 750
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	969 195	1 113 987
Finansiella kostnader	262 229	214 271
Ökning av kortfristiga fordringar	14 927	138
Minskning av långfristiga skulder	216 200	206 800
Minskning av kortfristiga skulder	0	10 609
	1 462 550	1 545 805
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	920 408	765 833
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	154 576	45 945

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde. Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första fem åren och de därpå följande fem åren betalas halv avgift. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har två dolda vattenläckor identifierats, vilka förorsakat smärre skador. Föreningen har bekostat besiktning, reparation och därefter återbesiktning för att återställa efter vattenläckan.

Vidare har det under räkenskapsåret genomförts arbete med internet, TV och telefoni. Nytt avtal har tecknats med leverantör, vilket genererat total uppgradering av tjänster. Nuvarande fiberlösning ger i princip obegränsad internet med stor driftsäkerhet.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el innebär det att föreningen under året har momsregistrerat sig och upprättat momsredovisning. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då både intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då moms rättning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 18 st

Överlåtelse under året: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 29

Tillkommande medlemmar: 3

Avgående medlemmar: 2

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	631	596	603	634
Lån/m ² bostadsrättsyta	10 385	10 487	10 584	10 624
Elkostnad/m ² totalyta	37	103	98	75
Värmekostnad/m ² totalyta	103	111	112	109
Vattenkostnad/m ² totalyta	55	49	47	49
Kapitalkostnader/m ² totalyta	123	101	176	194
Soliditet (%)	70	70	70	70
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-273	-377	-943	-378
Nettoomsättning (tkr)	1 598	1 592	1 622	1 678

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 2 131 m² bostäder.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	52 700 000	-1 875 000	0	54 575 000
Upplåtelseavgifter	582 250	0	0	582 250
Kapitaltillskott	1 875 000	1 875 000	0	0
Fond för yttre underhåll	1 155 632	125 496	-78 757	1 108 893
S:a bundet eget kapital	56 312 882	125 496	-78 757	56 266 143
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 138 608	-125 496	-298 036	-2 715 077
Årets resultat	-273 298	-273 298	376 793	-376 793
S:a ansamlad förlust	-3 411 906	-398 794	78 757	-3 091 869
S:a eget kapital	52 900 976	-273 298	0	53 174 274

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-273 298
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 013 113
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-125 496
summa balanserat resultat	-3 411 907

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-3 411 907
----------------------------------	-------------------

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 598 110	1 591 570
Övriga rörelseintäkter	Not 3	240	180
Summa rörelseintäkter		1 598 350	1 591 750
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-841 311	-994 960
Övriga externa kostnader	Not 5	-88 458	-84 033
Personalkostnader	Not 6	-39 426	-34 994
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-640 285	-640 285
Summa rörelsekostnader		-1 609 480	-1 754 272
RÖRELSERESULTAT		-11 129	-162 522
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		60	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-262 229	-214 271
Summa finansiella poster		-262 169	-214 271
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-273 298	-376 793
ÅRETS RESULTAT		-273 298	-376 793

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8,12	74 617 386	75 257 671
Summa materiella anläggningstillgångar	74 617 386	75 257 671
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	74 617 386	75 257 671
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	946 410	12 069
Summa kortfristiga fordringar	946 410	12 069
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	995	0
SBC klientmedel i SHB	0	765 833
Summa kassa och bank	995	765 833
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	947 404	777 902
SUMMA TILLGÅNGAR	75 564 790	76 035 573

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		53 282 250	55 157 250
Kapitaltillskott		1 875 000	0
Fond för yttre underhåll	Not 10	1 155 632	1 108 893
Summa bundet eget kapital		56 312 882	56 266 143
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 138 608	-2 715 077
Årets resultat		-273 298	-376 793
Summa fritt eget kapital		-3 411 906	-3 091 869
SUMMA EGET KAPITAL		52 900 976	53 174 274
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 11,12	21 905 800	22 122 000
Summa långfristiga skulder		21 905 800	22 122 000
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 11,12	225 600	225 600
Leverantörsskulder		141 773	105 461
Skatteskulder		50 508	36 810
Övriga skulder		129 333	179 797
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	210 800	191 631
Summa kortfristiga skulder		758 015	739 299
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		75 564 790	76 035 573

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsboks slutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	865 863	849 996
Årsavgifter - Kapital	478 267	421 071
Hyror garage	91 107	91 200
Hyror förråd	73 655	77 716
Bredbandsintäkter	51 352	51 408
Elintäkter	0	100 190
Elintäkter moms	37 873	0
Öresutjämning	-8	-11
	1 598 110	1 591 570

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	240	180
	240	180

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetskötsel beställning	9 656	0
	Snöröjning/sandning	0	8 601
	Städning entreprenad	42 476	74 376
	Städning enligt beställning	0	1 350
	Hissbesiktning	4 042	2 413
	Myndighetstillsyn	0	6 125
	Garage/parkering	80 058	0
	Serviceavtal	45 803	43 830
	Förbrukningsmateriel	1 491	0
	Fordon	417	0
		183 943	136 695
	Reparationer		
	Tvättstuga	68	2 175
	VVS	28 732	8 026
	Elinstallationer	7 380	7 808
	Hiss	2 699	651
	Garage/parkering	2 591	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	2 500
	Vattenskada	54 249	0
		95 719	21 160
	Periodiskt underhåll		
	Tvättstuga	0	30 000
	Balkonger/altaner	0	48 757
		0	78 757
	Taxebundna kostnader		
	El	78 612	219 176
	Värme	219 249	236 253
	Vatten	117 641	105 164
	Sophämtning/renhållning	37 011	35 536
		452 513	596 129
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	37 381	32 647
	Bredband	46 033	48 136
	Övriga fastighetskostnader	0	56 650
		83 414	137 433
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	25 722	24 786
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	841 311	994 960

Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Tele- och datakommunikation	6 671	6 539
	Revisionsarvode extern revisor	16 875	15 000
	Föreningskostnader	438	8 272
	Fritids- och trivselkostnader	3 805	0
	Studieverksamhet	1 244	0
	Förvaltningsarvode	39 234	34 692
	Förvaltningsarvodena övriga	11 539	6 801
	Administration	4 272	7 326
	Konsultarvode	0	1 113
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	4 380	4 290
		88 458	84 033
Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	30 000	30 000
	Sociala kostnader	9 426	4 994
		39 426	34 994
Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	640 285	640 285
		640 285	640 285
Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	79 538 500	79 538 500
	Utgående anskaffningsvärde	79 538 500	79 538 500
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-4 280 829	-3 640 544
	Årets avskrivningar enligt plan	-640 285	-640 285
	Utgående avskrivning enligt plan	-4 921 114	-4 280 829
	Planenligt restvärde vid årets slut	74 617 386	75 257 671
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	15 510 000	15 510 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	27 000 000	27 000 000
	Taxeringsvärde mark	10 000 000	10 000 000
		37 000 000	37 000 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	37 000 000	37 000 000
		37 000 000	37 000 000

Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	24 831	12 069
	Klientmedel hos SBC	919 414	0
	Fordringar kreditfakturer	2 165	0
		946 410	12 069

Not 10	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 108 893	1 419 984
	Reservering enligt stadgar	125 496	125 496
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-78 757	-436 587
	Vid årets slut	1 155 632	1 108 893

Not 11	SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
	Sparbanken	0,980 %	11 070 400	11 173 800	2022-11-15
	Sparbanken	1,290 %	11 061 000	11 173 800	2022-12-15
	Summa skulder till kreditinstitut		22 131 400	22 347 600	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-225 600	-225 600	
			21 905 800	22 122 000	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 21 003 400 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 12	STÄLLDA SÄKERHETER	2020-12-31	2019-12-31
	Fastighetsinteckningar	30 875 000	30 875 000

Not 13	UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Arvoden	60 000	30 000
	Sociala avgifter	18 852	9 426
	Ränta	9 456	0
	Avgifter och hyror	122 492	115 017
	Städning entreprenad	0	37 188
		210 800	191 631

Not 14 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Inga större underhållsarbeten planerade.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

NORRTÄLJE den 17 / 5 2021



Philip Schwab
Ordförande



Fredrik Agartz
Ledamot



Monica Grunditz
Ledamot



Eva Källander
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den 17 / 5 2021



Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Fågelvästet

Org.nr 769614-4810

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Fågelvästet för räkenskapsåret 2020.

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 2020-12-31 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.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Fågelvästet för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 lagen om ekonomiska föreningar.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

Norrtälje den 17 maj 2021

Kenneth Elton
Auktoriserad revisor

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar).

Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se