

Årsredovisning för
Brf Fågelbacken
702000-6834

Räkenskapsåret
2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:	Sida
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Noter	9-12
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fågelbacken, 702000-6834, får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelbacken äger och förvaltar fastigheten Rekryten 1 med adress Gyllenstiernsgatan 12. Styrelsens uppdrag är att planera löpande förvaltning och underhåll på ett sätt som ger en välskött fastighet och tillgänglig förvaltning för medlemmar och lokalhyresgäster. Årsavgifterna, som styrelsen fastställer, ska ge förutsättningar för en väl underhållen fastighet, en stabil ekonomi och gynnsamma årsavgifter. Fonderingar och avskrivningar sker med ambitionen att ge en rättvis fördelning av den långsiktiga kostnaden mellan medlemskollektiven över tid.

- Enligt stadgarna avsätts årligen minst 0,3% av taxeringsvärdet till periodiskt underhåll och en långsiktig underhållsplan upprättas.
- Efter nyligen genomförd tak/fasadrenovering och stambyte samt trapphusrenovering med säkerhetsdörrar är inga större underhållsinsatser aktuella för fastigheten.
- En extra amortering på föreningens lån har gjorts i år och planeras även göras 2021. I övrigt amorteras enligt plan.
- 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 intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 1950-01-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1954-01-01 och nuvarande stadgar registrerades 2017-09-14 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Föreningen omfattas av ömsesidiga avtalsservitut med övriga fastigheter runt den gemensamma innergården. Servituten reglerar förvaltningen av gården och föreningens andel är 9,6 %.

Styrelsen

Erik Blackert	Ledamot
Björn Kaiser	Ledamot
Pär Svanberg	Ledamot
Eva Danielsson	Suppleant
Malcolm Lidbeck	Suppleant
Lizette Wiedel	Suppleant

Valberedning

Peter Antonsson Sammanställande
Fanny Forsberg Lundell
Eva Lothigius

Revisor

Johan Kaijser Auktoriserad revisor, ordinarie revisor
Annika Hansen Ferneus Auktoriserad revisor, revisorssuppleant

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:
Björn Kaiser, Erik Blackert och Eva Danielsson.

Styrelsen har under året avhållit fem protokollförda sammanträden samt föreningsstämma.

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-09-08. Stämman senarelagd och digital till följd av pandemin.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:
Fastighetsbeteckning: Rekryten 1
Förvärvats år: 1951
Kommun: Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via Bostadsrätternas medlemsförsäkring.
I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen. Föreningen har fått ett försäkringsmässigt värdeår satt till 2015 efter tak/fasadrenovering och stambyte.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1953 och består av 1 flerbostadshus.
Värdeåret är 1980.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 2 574 m², varav 2 104 m² utgör lägenhetsyta och 470 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 29 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsfördelning:

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

Verksamhet i lokalerna

Export av knowhow om åldrings- och demensvård

Yta

329 m²

Löptid

2023-06-30

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Föreningen är obligatoriskt momsregistrerad för uthyrning av p-platser/garage till externa hyresgäster.

Gemensamhetsutrymmen

Övrigt

Kommentar

329 kvm, 70% av 470 kvm lokalyta, utgörs av uthyrningsbara kontorslokaler. Resten är 6 garageplatser för medlemmarna

EB FF LK

Teknisk status

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Dränering av gård	2020	Första delen av gårdsförnyelse tillsammans med övriga fastighetsägare i kvarteret
Trapphusrenovering	2020	Installation av säkerhetsdörrar och fastighetsboxar, upprustning av hiss samt målning av entre- och källardörrar
Skyddsrum	2019	Kontroll och uppgradering, därefter godkänt av MSB
Mark	2018	Ändra avrinning så att vatten inte rinner in i garaget
Garage	2018	Byte av garageport p g a ändrade EU-bestämmelser
Källare	2018	Tätning av vägg
Stambyte vatten och avlopp, samt elstambyte	2018	Hela huset berörs och badrummens värmeledningsstammar
Kontorslokalerna	2018	Dusch + extra wc i våtutrymmen, golv och nya pentryn.
Kontorslokalerna	2018	Alla yttskikt målas. Nya golv i huvuddelen av lokalerna. Elomdragnig, nya armaturer och ljudplattor.
Bredband	2018	Kanalisation och dubbla dragtrådar för att möjliggöra fiber till varje lägenhet.
Garage, konstruktioner	2018	Förstärkning och tätning av fogar till pelare mot golv
Mark	2018-2019	Omläggning och höjning av marksten på gången från cykelstall
Tak och fasad	2016	Garantibesiktning godkänd
Brandskyddskontroll och kontroll av brandvarnare i lägenheterna	2016-2017	Godkänt utan anmärkning 2017
Ventilation	2015-2016	Förbättringar av husets mekaniska frånluftssystem: flera tilluftsventiler, minskning av tjuvdrag genom öppna spisar (rökgasfläkt), samt styrning efter behov av frånluft i kök.
Bredband och tv	2014	Gruppavtal om kabel-TV och bredband 100/10 över coax
Tak & fasad	2013-2014	Nygörning och ny puts och reparation av fasad och nytt tak
Rörstammar	2011-2020	Undersökning för underlag 2011
Takreparation och takmålning	2008	
Rökgångar, OVK-besiktning, brandskyddskontroll, sotning	2007	100 % nya rökgångar m Furanflexmetoden (25 års garanti), brandskydd godkänt, åtgärder för förbättring av ventilation pågår
Låssystem	2006-2007	Datorisering + låsbrickor
Trapphusbelysning	2006	Mera ljus, mindre energi: byte 2x60W --> 2x20W lågenergi med bättre ljusstyrka står alltid påslagen (tryggare och säkrare)
Värmesystem	2005	Modernisering av hela systemet inkl. termostatreglering
Målning av trapphus	2005	Återgång till arkitektens färger
Dörrautomatik	2005-2006	Entrédörrar, hiss och trapphusdörr till källaringången
Hiss	2004-2005	Totalrenovering av befintlig hiss
Balkonger	2003	Nya balkonger. Gamla smidesrätten bibehålls
Låssystem	2002	Övergång till skyddat låssystem i hela huset
Tvättstuga	2000	Ny tvättstuga, tork- och mangelrum (maskiner, torkutrustning, golv och målning)
Planerat underhåll	År	Kommentar
Värme och ventilation	2021	Rengöring av radiatorer och installation av nya termostater. Intrimning av värme/ventilation.
Gårdsförnyelse	2021	Fullfölja dränering och upphandling av gårdsförnyelse 2022.

Föreningens ekonomi

Föreningen har en flerårsbudget och underhållsplan

Förändring likvida medel

	2020	2019
Likvida medel vid årets början	2 713 628	4 030 910
Inbetalningar		
Rörelseintäkter	2 164 103	2 252 230
Finansiella intäkter	-	48
Minskning kortfristiga fordringar	-	27 920
Ökning av kortfristiga skulder	168 593	-
	<u>2 332 696</u>	<u>2 280 198</u>
Utbetalningar		
Fastighetsinvesteringar	759 318	-
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 545 645	1 500 303
Finansiella kostnader	118 632	112 646
Ökning kortfristiga fordringar	192 346	-
Amortering lån från kreditinstitut	940 000	1 687 500
Minskning av kortfristiga skulder	-	297 031
	<u>3 555 941</u>	<u>3 597 480</u>
Likvida medel vid årets slut*	1 490 383	2 713 628
Årets förändring av likvida medel	-1 223 245	-1 317 282

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och bank

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 377 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.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har trapphusprojektet genomförts. Från årsskiftet 19/20 gäller nytt avtal om fullständig förvaltning (teknisk/ekonomisk) med BÅ Fastighetskonsult AB och om fastighetsskötsel med Saltsjöstaden Förvaltning AB under samma tak. Föreningen har inte längre någon vice-värd utan alla frågor kring förvaltningen ligger på den nya förvaltningsorganisationen. Tidigare avtal om ekonomisk förvaltning hos SBC fanns kvar under första kvartalet för genomförande av bokslut och administration av övergång.

Hösten 2020 skrevs avtal mellan de fastighetsägare som har gemensamt ansvar för kvarteret Rekrytens gårdsmiljö. Avtalet reglerar ansvar och beslutsordning när det nu är dags att genomföra en större gårdsförnyelse innefattande dränering, vägbeläggning och förnyelse av gårdsparken. Dränering fullföljs under 2021 och övrig förnyelse upphandlas men genomförs först 2022. Den större kostnaden, i storleksordningen 300-400 tusen kronor, för Fågelbacken kommer således först 2022.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 29 st (varav en är en sammanslagning av två lägenheter)

Lägenhetsöverlåtelse under året: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut är 40 st och vid årets början var det 44.

Flerårsöversikt	Belopp i kr			
	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	405	404	517	403
Hyror/m ² hyresrättsyta	2 188	2 166	524	945
Lån/m ² bostadsrättsyta	6 321	6 768	7 570	3 515
Elkostnad/m ² totalyta	17	18	19	15
Värmekostnad/m ² totalyta	137	119	112	115
Vattenkostnad/m ² totalyta	20	14	15	18
Kapitalkostnader/m ² totalyta	46	44	40	16
Soliditet (%)	-	-	-	35
Resultat efter finansiella poster (tkr)	207	346	-10 224	-4 963
Nettoomsättning (tkr)	2 164	2 144	1 582	1 555

Företagets resultat och ställning

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

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda i nsatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Fritt eget kapital
Belopp vid årets början	180 120	12 574 953	278 999	-15 691 792
lanspråkstaget från yttre fond			-150 907	-128 093
Avsatt till yttre fond			279 000	
Årets resultat				206 974
Belopp vid årets slut	180 120	12 574 953	407 092	-15 612 911

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Avsättning till fond för yttre och gemensamt inre underhåll (0,3% av gällande taxeringsvärde) sker över resultatdispositionen varvid stämman har att ta ställning till nedanstående disposition.	
balanserat resultat	-15 819 885
årets resultat	206 974
Totalt	-15 612 911
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	287 229
balanseras i ny räkning	-15 900 140
Summa	-15 612 911

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändring m.m.			
Nettoomsättning	2	2 164 103	2 143 848
Övriga rörelseintäkter	3	-	108 382
Summa rörelseintäkter, lagerförändring m.m.		<u>2 164 103</u>	<u>2 252 230</u>
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	4	-1 529 574	-1 366 864
Personalkostnader	5	-16 071	-133 439
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar		-292 852	-292 852
Summa rörelsekostnader		<u>-1 838 497</u>	<u>-1 793 155</u>
Rörelseresultat		<u>325 606</u>	<u>459 075</u>
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	6	-	48
Räntekostnader och liknande resultatposter	7	-118 632	-112 646
Summa finansiella poster		<u>-118 632</u>	<u>-112 598</u>
Resultat efter finansiella poster		<u>206 974</u>	<u>346 477</u>
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		<u>206 974</u>	<u>346 477</u>
Skatter			
Årets resultat		<u>206 974</u>	<u>346 477</u>

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	10 504 978	10 035 311
Inventarier	9	-	3 201
Summa materiella anläggningstillgångar		10 504 978	10 038 512
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga fordringar	10	400	400
Summa finansiella anläggningstillgångar		400	400
Summa anläggningstillgångar		10 505 378	10 038 912
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		134 665	120
Övriga fordringar		36 553	38 114
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		59 362	-
Summa kortfristiga fordringar		230 580	38 234
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 490 383	2 713 628
Summa kassa och bank		1 490 383	2 713 628
Summa omsättningstillgångar		1 720 963	2 751 862
SUMMA TILLGÅNGAR		12 226 341	12 790 774

ER PJ JK

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalade insatser		12 755 073	12 755 073
Yttre reparationsfond		407 092	278 999
Summa bundet eget kapital		13 162 165	13 034 072
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-15 819 885	-16 038 269
Årets resultat		206 974	346 477
Summa fritt eget kapital		-15 612 911	-15 691 792
Summa eget kapital		-2 450 746	-2 657 720
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	550 000	-
Summa långfristiga skulder		550 000	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11,12	12 750 000	14 240 000
Leverantörsskulder		232 350	78 262
Övriga skulder		510 523	575 936
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	13	634 214	554 296
Summa kortfristiga skulder		14 127 087	15 448 494
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		12 226 341	12 790 774

EB B 04

Noter

Belopp i kr om inget 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 årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Fastighetsförbättringar	50
Tvättstuga	25
Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning per rörelsegren och geografisk marknad

Nettoomsättning per rörelsegren

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Årsavgifter	851 309	822 261
Årsavgifter - bortfall	-	28 395
Hyror lokaler, momspliktiga	1 028 508	1 018 087
Hyror garage	122 400	134 300
Hyror förråd	58 500	54 000
Kabel-TV intäkter	17 400	19 406
Bredbandsintäkter	43 152	51 319
Hyresrabatt	-11 200	-44 800
Värmeintäkter	49 352	49 350
Överlåtelse/pantsättning	2 760	-
Avgift andrahandsuthyrning	1 970	11 509
Öresutjämning	-48	21
Summa	2 164 103	2 143 848

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Försäkringsersättning	-	70 021
Övriga intäkter	-	38 361
Summa	-	108 382

EB PPA

Not 4 Övriga externa kostnader

<i>Fastighetskostnader</i>	2020	2019
Fastighetsskötsel	99 444	85 968
Städning	74 929	60 239
Sophantering	73 657	51 329
El	43 784	46 290
Fjärrvärme	351 463	306 957
Vatten	52 703	36 038
Underhållskostnader	348 494	271 563
Vattenskada	-	5 964
Kabel-TV	48 094	67 554
Hisskötsel	22 933	25 861
Fastighetsskatt	140 300	138 740
Fastighetsförsäkring	21 337	28 768
Förvaltning	110 174	76 626
Konsultarvoden	48 879	100 046
Revision	27 281	19 400
Administration	40 008	3 089
Övriga driftskostnader	26 094	42 432
TOTALT DRIFTSKOSTNADER	1 529 574	1 366 864

Not 5 Personal

Personal

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelse och internrevisor	20 000	75 000
Löner	8 976	31 677
Sociala kostnader	-12 905	26 762
Summa	16 071	133 439

Not 6 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Ränteintäkter, övriga	-	48
Summa	-	48

Not 7 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Räntekostnader, övriga	118 632	112 646
Summa	118 632	112 646

Not 8 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	15 126 165	15 126 165
-Nyanskaffningar	759 318	-
Summa ackumulerade anskaffningsvärden:	15 885 483	15 126 165
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-5 090 854	-4 801 203
-Årets avskrivning enligt plan	-289 651	-289 651
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan:	-5 380 505	-5 090 854
Redovisat värde vid årets slut	10 504 978	10 035 311
I restvärdet vid årets slut ingår mark med	246 000	246 000
Taxeringsvärde byggnad	33 143 000	33 143 000
Taxeringsvärde mark	62 600 000	62 600 000
Summa	95 743 000	95 743 000

Not 9 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	32 010	32 010
Vid årets slut	32 010	32 010
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-28 809	-25 608
-Årets avskrivning anskaffningsvärden	-3 201	-3 201
Vid årets slut	-32 010	-28 809
Redovisat värde vid årets slut	-	3 201

Not 10 Andra långfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början, insats Bostadsrätterna Sverige	400	400
Redovisat värde vid årets slut	400	400

Not 11 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 055 000	16 055 000

Not 12 Skulder till kreditinstitut

Kreditinstitut

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,75	2 835 000	2021-02-12
Handelsbanken	0,75	4 252 500	2021-03-16
Handelsbanken	1,28	550 000	2025-06-30
Handelsbanken	0,75	2 842 500	2021-08-17
Handelsbanken	0,70	2 820 000	2021-11-02
		13 300 000	
Varav skulder som förfaller inom ett år		12 750 000	
Varav skulder som förfaller inom ett till fem år		550 000	
		13 300 000	


Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Löner	-	31 677
Arvoden	-	75 000
Sociala avgifter	-	26 765
Räntekostnader	11 974	11 621
Avgifter och hyror	545 521	409 233
Övr upplupna kostnader, el mm	76 719	-
	634 214	554 296

Underskrifter

Stockholm den

31/3 2021



Pär Svanberg
Ordförande



Björn Kaiser
Ledamot

Erik Blackert
Ledamot



Min revisionsberättelse har lämnats

6/4 2021



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor

Allians

REVISION & REDOVISNING

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelbacken

Org.nr 702000-6834

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelbacken 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 revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 de 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. De 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 revisionsd 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. 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.

Allians

REVISION & REDOVISNING

- 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 Brf Fågelbacken för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 fortlöpa 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

Allians

REVISION & REDOVISNING

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av 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 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 ersättningskyldighet 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 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 bostadsrättslagen.

Stockholm den 6 april 2021



Johan Kaijser
Auktoriserad revisor