





# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Fågelsången i Järfälla med säte i Järfälla org.nr. 713200-0253 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1966. Föreningens stadgar registrerades senast 2012-02-15.

### Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheterna Jakobsberg 2:2284, 2:2359, 2:2360, 2:2361 och 2:2411 i Järfälla kommun. Byggnaderna, i vilka föreningen upplåter bostadslägenheter och lokaler, har uppförts åren 1968 - 1969.

Fastigheternas areal uppgår enligt taxeringsbesked till 12 854 m<sup>2</sup>. Taxeringsvärdet för föreningens fastigheter är 250 328 tkr, varav byggnadsvärdet är 169 744 tkr och markvärdet 80 584 tkr.

Fastigheterna har varit fullvärdesförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen har bl.a. ingått momenten styrelseansvar, ansvarsförsäkring och försäkring mot ohyra.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229), eller s k äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är registrerad som frivilligt skattskyldig för mervärdesskatt (moms) vid uthyrning av verksamhetslokaler och har därför viss avdragsrätt för ingående moms. Momsregistrerad lokalyta uppgår till 2 309 m<sup>2</sup>, vilket ger en avdragsrätt på 11 % på gemensamma inköp och kostnader.

### Bostadsrätter som inte är upplåtna

För närvarande är två bostadsrättslägenheter inte upplåtna. Då stambytet är klart, har styrelsen för avsikt att upplåta dem genom försäljning. Försäljning bedöms äga rum under 2023.

### Fastighetsadresser

Kvarnplan 1 - 18

Kvarnvägen 3 - 5 ojämna nummer

Vibblabyvägen 2 - 44 jämna nummer

Samtliga bostadslägenheter är upplåtna med bostadsrätt. Järfälla kommun, som är en juridisk person, äger 9 bostadsrätter i föreningen. Föreningen har en kommersiell lokal upplåten med bostadsrätt till Järfälla kommun (522 m<sup>2</sup>). 37 st lokaler är upplåtna med hyresrätt. (3 652 m<sup>2</sup>). Föreningen hyr även ut 25 förråd. Totalyta på lokaler och förråd är 3 845 kvm.

**Föreningen äger och förvaltar**

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Järfälla kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Järfälla Jakobsberg 2:2284	1969-01-01	1968
Järfälla Jakobsberg 2:2359	1969-01-01	1969
Järfälla Jakobsberg 2:2360	1968-01-01	1967
Järfälla Jakobsberg 2:2361	1968-01-01	1967
Järfälla Jakobsberg 2:2411	1969-01-01	1969

**Totalt 5 objekt**

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
62	lokaler (hyresrätt) samt förråd	3845
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14994
1	lokaler (upplåtna med bostadsrätt)	522
61	p-platser	0
144	garageplatser	3150
<b>Totalt 453 objekt</b>		<b>22511</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 40 st 1 rok, 25 st 2 rok, 23 st 3 rok, 79 st 4 rok, 18 st 5 rok.

**Förvaltning**

Under året har föreningen haft avtal med:

- El & Fastighetsservice AB - teknisk förvaltning och fastighetsskötsel samt trädgårdsskötsel
- HSB Norra Stor-Stockholm - administrativ förvaltning
- J Entreprenad - trappstädning

Fågelsången har en egen hemsida med information om föreningen. Adressen till hemsidan är

<http://www.hsb.se/stockholm/brf/fagelsangen/>

Stamprojektet har en egen hemsida: [fagelsangentamby.se](http://fagelsangentamby.se).

Härutöver har föreningen ett antal serviceavtal med olika företag.

**Styrelsens sammansättning**

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Tom Rikhard Ekman	Ordförande	2012-05-15	
Benny Ericsson	Ledamot	2018-06-20	
Kari Ahokas	Ledamot, ekonomiansvarig	2012-05-15	
J Michael Micha Lund	Ledamot	2017-06-08	
Håkan Lindal	HSB-ledamot	2020-06-10	2022-06-02
Petra Andersson	HSB-ledamot	2022-10-13	
Linda Hanserius	Ledamot, sekreterare	2019-08-27	
Anette Kallin	Ledamot, vice ordförande	2022-05-18	
Anette Kallin	Suppleant	2021-06-18	2022-05-18
Pasi Söderberg	Ledamot	2020-11-11	2022-05-18
Ann-Britt Åhlander	Suppleant	2020-11-11	
Kalle Persson	Suppleant	2018-06-20	
Alexander von Schéele	Suppleant	2022-05-18	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Tom Ekman, Michael Lund, Linda Hanserius och suppleanten Alexander von Scheele.

Årsstämman 2023 har att välja tre ordinarie ledamöter och en suppleant.

I stamprojektet har Kari Ahokas, Benny Ericsson och Tom Ekman representerat Fågelsången på delegation från styrelsen. På byggmöten ska minst två av personerna vara närvarande. Alla tre har deltagit i det stora flertalet av byggmöten under 2022.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Tom Ekman, Anette Kallin, Kari Ahokas och Benny Ericsson, två i förening

**Revisorer**

Revisorer är Gunnar Dalmalm med Ann-Cathrin Tek som ersättare. Båda är valda på ett år av ordinarie stämma 2022. Därutöver finns en revisor, utsedd av HSB:s Riksförbund, som är anställd hos BoRevision AB.

Årsstämman 2023 har att välja revisor och ersättare för denne.

**Valberedning**

Valberedning har varit Jan Carnestedt, Johnny Zhang Fahlander, och Elisabeth Jansson med Elisabeth Jansson som ordförande. De är valda på ordinarie stämma 2022.

Årsstämman 2023 har att välja ny valberedning.

**HSB Stockholm representation**

Bostadsrättsföreningen är medlem i HSB Stockholm. Ingen särskild styrelseledamot är utsedd att representera Fågelsången. Representant väljs om någon vill representera Fågelsången.

gn.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-09. Stämman genomfördes fysiskt med 47 röstberättigade medlemmar närvarande.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET****Styrelsemöten**

Styrelsen har under 2022 hållit 12 protokollförda möten.

**Överlåtelser**

Genomsnittlig köpeskilling vid 19 av styrelsen godkända försäljningar år 2022 var 22 149 kr/m<sup>2</sup>.

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 85,5 m<sup>2</sup>.

Genomsnittlig köpeskilling vid 12 av styrelsen godkända försäljningar år 2021 var 22 826 kr/m<sup>2</sup>.

I genomsnitt var storleken på de sålda bostadsrätterna 83,2 m<sup>2</sup>.

Tre bostadsrätter var vid utgången av 2022 uthyrda i andra hand.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

Förvaltaren och ordförande har genomfört tillsyn kontinuerligt under 2022.

**Andra utredningar och syner**

Systematiska brandskyddskontroller pågår kontinuerligt och sätter fokus på saker som kan förbättras i syfte att öka säkerheten vid brand och utrymning.

**Utredning som avser laddning för laddbara bilar**

Styrelsen har genomfört en utredning av uppställningsplatser för eldrivna personbilar under 2022. Styrelsen valde inte att gå vidare med ett stort projekt som syftar till att skapa ett stort antal laddplatser av ekonomiska skäl. Det är osäkert om det går att täcka kostnaderna med hjälp av hyror och avgifter. Styrelsen fattade sitt beslut att avvakta redan innan det rörliga elpriset hade stigit till flera kronor per kilowattimme. Det är inte lika gynnsamt att köpa och äga laddbara bilar som det var under stora delar av 2022 och styrelsen har ingen tidplan för när det kan vara aktuellt att utreda laddplatser igen.

**Ombyggnad och underhåll**

Inga väsentliga åtgärder har genomförts under 2022 utöver stampjektet som startade under året.

**Tidigare genomfört större underhåll och investeringar**

Ar	Åtgärd
2011	Nya abonnentcentraler för fjärrvärme.
2015	Nya fasader av tjockputs på tilläggsisolering, nya fönster och fönsterdörrar, nya entrédörrar, förstorade balkonger och ny takpapp.
2018	Parkeringsgarage betongrenovering inklusive tätskikt på gårdsdäck och förbättring av bärlighet i felkonstruerade delar samt ny belysning och vattensprinkler.
2019	Ny lösning av avfallshantering av märke Molok.

**Ombyggnad och underhåll**

Belysningsarmaturer från senare delen av noll-noll-talet har bytts ut i etapper vartefter de har upphört att fungera. Kvarvarande

90.

trapphus får belysningsarmaturerna utbyttas i samband med stamprojektet. Erfarenheterna visar att belysningsarmaturer till trapphus kan ha långa leveranstider och de kan drabbas av kännbara prishöjningar flera gånger per år.

### Vattenskador

Under 2022 har Fågelsången drabbats av vattenskador i bostäder innan de har fått nya rör och nya tätskikt i badrummen. Av förekommen anledning rekommenderar styrelsen att medlemmarna bekantar sig med stadgarnas bestämmelser om underhållsansvar. Det är inte alla typer av fuktproblem som leder till att man får nya ytskikt och ny inredning i sin lägenhet på Fågelsångens bekostnad. Stadgarna nämner inte heller något om att underhållsansvaret skulle få en annan fördelning mellan förening och medlem bara för att en bostadsrättsinnehavare anser att Fågelsången är ansvarig för att vatten skadar medlemmens byggdelar på grund av ett fel i en byggdel som ligger inom bostadsrättsföreningens underhållsansvar. Upplåtelseformen bostadsrätt är inte som att bo i en bostad som man hyr. Det är inte självklart att man kan få nedsatt avgift för att det tar lång tid att torka ut fukt ur bostadsrättsföreningens stomme och andra byggdelar som är fuktiga. Man måste alltid betala sin avgift till en bostadsrättsförening. Även när man inte kan använda sin bostadsrätt fullt ut på grund av att det pågår uttorkning av fukt.

En mycket olycklig situation uppstår när boende har föreställt sig att badrum från 1968 tål att man duschar på väggarna på samma sätt som man anser är möjligt i ett modernt badrum. Fuktskador orsakade av medlemmar som använder sina gamla badrum på ett felaktigt sätt är ett viktigt skäl till att bostadsrättsföreningar gör badrumsrenoveringar i samband med stambyten. Stambyte med badrumsrenovering bedöms öka badrummens fuktsäkerhet. Det är något som försäkringsbolag räknar med när de bedömer risker och sätter nivån för försäkringspremier.

### Framtida utveckling

#### Budget för 2023

Enligt styrelsens beslut sker en höjning av årsavgifterna med 4 % från och med januari 2023. Garage och p-platser höjs med 4 % vid samma tidpunkt. Budgeten för 2023 visar på ett positivt resultatutfall som är cirka 3,00 miljoner kr.

#### Ekonomi på sikt

En viktig del av den ekonomiska planeringen har under de senaste åren varit att bedöma vad effekten blir av ett stambyte inklusive renovering av våtrummens ytskikt i bostadsrätterna. Styrelsen har prognostiserat att avgiftshöjningen behöver vara 4% årligen från och med år 2022, med utgångspunkt från det som är känt efter att cirka 75 % av bostadsrätterna har fått nya rörstammar och renoverade våtrum. Den ekonomiska prognosen har inkluderat en räntekurva som är baserad på riksbankens prognoser och prognosen har varit baserad på att stamprojektet pågår 2021-2023 enligt entreprenörens tidplanering. Prognosen har modifierats i och med att inflationen har satt rejäl fart samt inte minst för att räntorna har stigit snabbare än riksbankens tidigare prognoser. Amorteringstakten har fått sänkas på ett antal av Fågelsångens lån under 2022 därför att räntorna har stigit snabbt. Syftet med åtgärden är att försöka hålla avgiftshöjningarna på maximalt 4 % årligen. Den ekonomiska prognosen sträcker sig tjugo år in i framtiden, men ju längre in i framtiden man studerar prognosen, desto större är osäkerheten.

Styrelsen har lagt märke till att kostnader för drift tenderar att öka snabbare än vad den allmänna kostnadsökningen gör i samhället. En av osäkerheterna i den ekonomiska prognosen är vad de allmänna kostnadsökningarna blir i framtiden. I stamprojektet ser vi att komponenter och material har drabbats av kännbara kostnadsökningar som vida överstiger de inflationssiffror, vilka anges av olika aktörer på finansmarknaden.

Prislappen på ett stamprojekt påverkar den ekonomiska planeringen och ränteläget har stor betydelse för vad som är rätt nivå på avgifterna. När stamprojektet är klart kommer Fågelsångens räntekänslighet att vara väsentligt större än vad den var före stamprojektet.

Det finns ingen anledning att tro att framtida styrelser kan luta sig tillbaka och tycka att allt är klappat och klart när ett stamprojekt är klart. Det finns skäl att anta att efter stamprojektet kommer utredningar och projektplanering att handla om något som blir allt mera angeläget i flerbostadshus. Det är att försöka sänka kostnaderna för drift, vilket innebär till exempel att kostnaden för köpt energi bör minskas. Styrelsen kan åtminstone försöka bromsa kostnadsökningarna. Det slags projekt



kommer att kräva engagerade medlemmar som vill delta i framtida styrelsers arbete med att inhämta kunskap, göra projektkalkyler samt fundera på möjligheterna och på riskerna.

Fungerar allt perfekt i ett projekt som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi, blir investeringar lönsamma i enlighet med upprättade kalkyler, men system som inte lever upp till förväntningarna därför att de är för komplicerade och svåra att styra, kan tvärtom vara en utomordentligt dålig affär. Det finns även en projektrisk som handlar om fördyringar. Om inte styrelsen har skaffat kunskap om alla väsentliga förhållande som påverkar energiprojekt, kommer inte anbud från entreprenörer att ge en riktig bild av vad ett projekt kommer att kosta. Väsentliga fördyringar som följer av slarvig projektering, är förödande för energiprojekts lönsamhetskalkyler.

Det som är viktigt att ta hänsyn till är räntekostnaden för investeringar i energisnål teknik. Kapitalkrävande åtgärder får stora bekymmer med lönsamheten om räntekalkylen och -prognosen visar sig vara felaktiga. Det finns även en annan osäkerhet i kalkyler där energisnål teknik baseras på att elanvändningen ökar. Framtida modeller för hur el och elnätsavgifter prissätts, kan ha stor inverkan på lönsamheten i projekt som syftar till att minska kostnaderna för köpt energi.

Vill framtida styrelser göra åtgärder som sänker den finansiella risken i Fågelsången, kommer det att vara lämpligt att använda eventuella överskott i form av likvida medel till att amortera extra på lån. Det är en åtgärd som är lätt att bedöma den ekonomiska effekten av jämfört med alla de osäkerheter som råder när man beräknar nyttan av projekt som handlar om att introducera ny och komplicerad teknik för att sänka driftkostnaderna.

#### Planerade underhåll och investeringar

De kommande åren planeras följande större underhållsarbeten och investeringar

År	Åtgärd
----	--------

2023	Stamprojekt klart.
------	--------------------

#### Stamprojektet är föreningens projekt

Fågelsången har ett viktigt projekt som pågår. En naturlig reaktion för den enskilde medlemmen kan vara att betrakta ett stamprojekt som styrelsens projekt, men ett stamprojekt är Fågelsångens projekt och Fågelsången är alla som är medlemmar. Man ska inte inbilla sig att allt är frid och fröjd i Fågelsången när ett stamprojekt är projekterat och när en entreprenör har ett kontrakt med Fågelsången. Tiden för projektet räknas i år och det kommer att hållas byggmöten samt projekteras och granskas handlingar.

#### Tillval och ansvarsfördelning

I samband med att stamprojektet genomförs kommer det att finnas möjlighet att göra tillval till badrummen. När en enskild medlem gör tillval och beställer arbeten och material av entreprenören är det medlemmens ansvar att göra tillsyn och kontroll av att material och arbetsutförande blir så som beställning samt bruksanvisningar och instruktioner föreskriver för tillvalen. Om man inte anser att man har rätt kunskap och erfarenhet för att göra tillsyn och kontroll av de arbeten som man beställer av en entreprenör, behöver man köpa den tjänsten av någon som har rätt kunskap och erfarenhet.

Det samma gäller även när medlemmar tillhandahåller material till entreprenören. Det material som en medlem överlämnar till en entreprenör som en del av avtalet mellan entreprenören och medlemmen, är inget som leder till att Fågelsångens ansvar för tillsyn och kontroll på något sätt utökas. Det är den som överlämnar materialet till entreprenören som ska övervaka att det används och installeras på ett korrekt sätt. Självklart skadar det inte om den enskilde medlemmen har gjort en projektering och upprättat måttatta skisser och ritningar för det som medlemmen vill ha installerat. Entreprenören har rätt att förvänta sig en fackmässig projektering av särskilda tillval som medlemmar föreskriver.

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 236 varav HSB Stockholm är en.

### Styrelsens kommentarer

De tidigare projekten som fasadprojektet och garageprojektet är till största delen finansierade med lån. Stambytet kommer inte att skilja sig från tidigare projekt i det avseendet. Lånen har ökat föreningens räntekostnader, vilket är den enskilt viktigaste faktorn som ger utslag på resultat efter finansiella poster. Särskilt när räntorna stiger så snabbt som de har gjort under perioden från sommaren 2021 och framåt. Inflationen har också betydelse när priset på varor och tjänster ökar på ett sätt som de inte har gjort under flera år tidigare. I det här sammanhanget finns det anledning att understryka att med den nya lagen om ekonomisk redovisning i bostadsrättsföreningar från 2014, kan det årliga ekonomiska resultatet vara negativt efter finansiella poster (årets resultat) under förutsättning att det finns tillräcklig likviditet i bostadsrättsföreningen de kommande åren. Likviditet är de medel som finns på Fågelsångens konton och som omedelbart kan tas i bruk för att betala inkomna fakturor.

Fasadprojektet, garageprojektet och stambytet ökar värdet på Fågelsångens tillgångar. Ökade avskrivningar av det värde som har tillförts Fågelsångens lista med fysiska tillgångar i olika projekt, påverkar resultatet negativt. En årlig avskrivning av ett tillfört värde äger rum därför att det tillförda värdet består av byggdelar som åldras och slits. Fågelsångens förmögenhet minskar i värde och det drar ner resultatet i bokföringen.

Styrelsens arbete med ekonomiska prognoser har under ett antal år lett till att årsavgiften har höjts med fem procent per år under en period samt därefter med fyra procent per år. Med den kännedom som styrelsen har om stamprojektet samt om stigande räntor vid årsskiftet 2022/2023, visar styrelsens prognos att årsavgiften behöver höjas även i framtiden. Vid utgången av 2022 är cirka tre fjärdedelar av bostadslägenheterna stambytta och det är den volymen som prognoserna inför framtiden baserar sig på.

Det finns flera skäl till att föreningens styrelse måste fortsätta att arbeta med ekonomisk planering och kommunikation om planeringen. Styrelsen måste informera banker om hur styrelsen tänker kring föreningens ekonomi. Skälet är att banker läser årsredovisningar då de bedömer risker i samband med kreditprövningar. Om en bank inte tycker att styrelsens ekonomiska prognoser är baserade på rimliga antaganden om framtiden, kommer banken att tala om för styrelsen hur en prognos bör se ut. I praktiken innebär det att banken talar om för styrelsen hur avgiftshöjningarna måste se ut för att det ska vara möjligt att låna ut pengar åt Fågelsången. Banken kommer i värsta fall att tycka att styrelsen inte kan räkna, vilket är dåligt för Fågelsången.

Ett annat viktigt skäl till att styrelsen måste utföra en hel del arbete med ekonomisk planering och kommunikation om planeringen, är att existerande medlemmar och möjliga köpare av bostadsrätter ska kunna planera sin privata ekonomi. Det kan ingen om de ekonomiska prognoserna inte kommuniceras öppet samt utan omskrivningar. Det ligger absolut inte i föreningens intresse att det finns medlemmar som får en väldigt pressad privatekonomi på grund av avgiftshöjningar som inte har kommunicerats i god tid innan de sker. En bostadsrättsförening är ekonomiskt stark endast om medlemmarna har den ekonomiska styrka som behövs för att skapa en kollektiv ekonomisk styrka.

Det finns fortfarande skäl att påminna om att en del av föreningens större kostnader kan minska genom vårt gemensamt agerande. Genom att tänka på hur vi använder värme och varmvatten samt hur vi vädrar och hanterar våra grovsopor, är det fullt möjligt att sänka driftkostnader.

Det är utomordentligt viktigt att medlemmarna anmäler fel till EFS utan dröjsmål. Vissa fel kan ge upphov till kostsamma följdskador och det är bättre att vi som bor i Fågelsången anmäler ett fel för mycket och för tidigt, än att Fågelsången drabbas följdskador på grund av att fel anmäls för sent. Att anmäla tekniska fel så fort som möjligt ligger i alla medlemmars intresse.



## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	488	499	429	0	0
Skuldsättning, kr/kvm	7 306	4 724	3 103	3 223	3 333
Räntekänslighet, %	9	7	5	5	6
Energikostnad, kr/kvm	197	209	198	0	0
Driftskostnad, kr/kvm	488	460	494	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	980	942	897	855	821
Totala intäkter, kr/kvm	1 042	1 008	1 008	0	0
Nettoomsättning, tkr	19 966	19 332	18 559	18 549	17 344
Resultat efter finansiella poster, tkr	6 556	6 284	5 184	5 058	4 418
Soliditet, %	31	35	42	39	35

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov. För år 2022 är beräkningen, boyta plus lokalyta, exklusive garage, för tidigare år har beräkningen gjorts på den totala ytan inklusive garage.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	2 879 700	0	0	2 879 700
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	1 660 600	0	0	1 660 600
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 365 100	0	-773 387	15 591 713
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>20 905 400</b>	<b>0</b>	<b>-773 387</b>	<b>20 132 013</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	32 582 943	6 284 281	773 387	39 640 612
Årets resultat, kr	6 284 281	-6 284 281	6 555 870	6 555 870
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>38 867 224</b>	<b>0</b>	<b>7 329 257</b>	<b>46 196 482</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>59 772 624</b>	<b>0</b>	<b>6 555 870</b>	<b>66 328 495</b>

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det föreningsstämman som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	39 640 612
Årets resultat, kr	6 555 870
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>46 196 482</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservation till underhållsfond, kr	-100 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	388 618
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>46 485 100</b>

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

<b>Resultaträkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	19 965 743	19 322 171
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift och underhåll	Not 2	-8 780 437	-8 156 085
Övriga externa kostnader	Not 3	-282 557	-371 400
Planerat underhåll		-388 618	-873 388
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-287 668	-286 234
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 402 681	-2 402 681
Summa rörelsekostnader		<u>-12 141 961</u>	<u>-12 089 788</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>7 823 782</b>	<b>7 232 383</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 5	135 458	64 730
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 6	-1 403 370	-1 012 833
Summa finansiella poster		<u>-1 267 912</u>	<u>-948 103</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>6 555 870</b>	<b>6 284 281</b>

90.

<b>Balansräkning</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	104 019 994	106 422 675
Pågående nyanläggningar	Not 8	82 861 430	25 324 063
		<u>186 881 424</u>	<u>131 746 738</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>186 881 424</u>	<u>131 746 738</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		317 914	160 762
Avräkningskonto HSB Stockholm		7 984 679	10 438 575
Övriga fordringar	Not 9	240 520	46 581
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	511 362	414 717
		<u>9 054 475</u>	<u>11 060 635</u>
Kortfristiga placeringar	Not 11	3 050 000	3 050 000
Kassa och bank	Not 12	17 330 982	25 273 900
Summa omsättningstillgångar		<u>29 435 457</u>	<u>39 384 535</u>
<b>Summa tillgångar</b>		<u><b>216 316 881</b></u>	<u><b>171 131 273</b></u>

90

<b>Balansräkning</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	2 879 700	2 879 700
Upplåtelseavgifter	1 660 600	1 660 600
Yttre underhållsfond	15 591 713	16 365 100
	<u>20 132 013</u>	<u>20 905 400</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	39 640 611	32 582 943
Årets resultat	6 555 870	6 284 281
	<u>46 196 481</u>	<u>38 867 224</u>
Summa eget kapital	<u>66 328 494</u>	<u>59 772 624</u>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 13 119 301 962	95 019 770
	<u>119 301 962</u>	<u>95 019 770</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 14 22 142 808	10 908 060
Leverantörsskulder	4 942 778	2 664 367
Skatteskulder	62 042	32 329
Fond för inre underhåll	21 478	40 059
Övriga skulder	Not 15 500 844	401 841
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16 3 016 475	2 292 223
	<u>30 686 425</u>	<u>16 338 879</u>
Summa skulder	149 988 387	111 358 649
<b>Summa eget kapital och skulder</b>	<u><b>216 316 881</b></u>	<u><b>171 131 273</b></u>

SP.

<b>Kassaflödesanalys</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Löpande verksamhet</b>		
Resultat efter finansiella poster	6 555 870	6 284 281
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Avskrivningar	2 402 681	2 402 681
Kassaflöde från löpande verksamhet	8 958 551	8 686 961
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-447 735	-113 711
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	3 112 798	1 230 654
Kassaflöde från löpande verksamhet	11 623 613	9 803 904
<b>Investeringsverksamhet</b>		
Investeringar i fastigheter	-57 537 367	-23 540 437
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-57 537 367	-23 540 437
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	35 516 940	36 347 540
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	35 516 940	36 347 540
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-10 396 814</b>	<b>22 611 007</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>35 712 475</b>	<b>13 101 468</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>25 315 661</b>	<b>35 712 475</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto, kortfristiga placeringar samt placeringskonto hos HSB Stockholm in i de likvida medlen.

2022



**Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

Föreningen tillämpar sig av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1(K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

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

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter. Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadens komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,8% av anskaffningsvärdet.

**Pågående ombyggnad**

Ny- till- och ombyggnad redovisas som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Räntekostnader avseende dessa tillgångsförs.

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom vinstdisposition på basis av föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråkstagande från underhållsfonden beslutas av årsstämman.

**Fastighetsavgift /fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 519 kronor per lägenhet.

För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 2 525 tkr.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
Årsavgifter	15 777 007	15 142 920
Hyror	4 975 551	4 823 315
Övriga intäkter	191 934	145 209
Bruttoomsättning	<u>20 944 492</u>	<u>20 111 444</u>
Avgifts- och hyresbortfall	-966 521	-789 273
Hyresförluster	-12 228	0
	<b>19 965 743</b>	<b>19 322 171</b>
<b>Not 2</b>	<b>Drift och underhåll</b>	
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 566 488	1 557 758
Reparationer	1 528 854	803 484
El	773 833	719 541
Uppvärmning	2 391 564	2 459 725
Vatten	608 537	818 660
Sophämtning	535 980	498 839
Fastighetsförsäkring	364 299	351 416
Kabel-TV och bredband	168 501	163 737
Fastighetsskatt och fastighetsavgift	524 295	485 815
Förvaltningsarvoden	271 109	253 285
Övriga driftkostnader	46 975	43 824
	<b>8 780 437</b>	<b>8 156 085</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
Bevakningskostnader	0	21 881
Hyror och arrenden	0	1 700
Förbrukningsinventarier och varuinköp	10 607	16 426
Administrationskostnader	176 912	118 649
Extern revision	17 993	17 269
Konsultkostnader	21 755	140 186
Medlemsavgifter	55 290	55 290
	<b>282 557</b>	<b>371 400</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
Arvode styrelse	172 160	191 958
Revisionsarvode	14 490	14 280
Övriga arvoden	47 300	23 700
Sociala avgifter	53 718	56 296
	<b>287 668</b>	<b>286 234</b>
<b>Not 5</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	
Ränteintäkter avräkningskonto HSB Stockholm	6 016	5 921
Övriga ränteintäkter	129 442	58 809
	<b>135 458</b>	<b>64 730</b>
<b>Not 6</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>	
Räntekostnader långfristiga skulder	1 401 495	1 011 546
Övriga räntekostnader	1 875	1 287
	<b>1 403 370</b>	<b>1 012 833</b>

sp.

Noter	2022-12-31	2021-12-31
<b>Not 7 Byggnader och mark</b>		
<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
Anskaffningsvärde byggnader	130 771 466	130 771 466
Anskaffningsvärde mark	2 793 197	2 793 197
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>133 564 663</b>	<b>133 564 663</b>
<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar	-27 141 988	-24 739 307
Årets avskrivningar	-2 402 681	-2 402 681
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-29 544 668</b>	<b>-27 141 988</b>
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>104 019 994</b>	<b>106 422 675</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad - bostäder	152 400 000	118 000 000
Taxeringsvärde byggnad - lokaler	17 344 000	14 606 000
Taxeringsvärde mark - bostäder	73 600 000	52 000 000
Taxeringsvärde mark - lokaler	6 984 000	6 984 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>250 328 000</b>	<b>191 590 000</b>
<b>Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	25 324 063	1 783 626
Årets investeringar	57 537 367	23 540 436
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<b>82 861 430</b>	<b>25 324 063</b>
<b>Not 9 Övriga kortfristiga fordringar</b>		
Skattekonto	1 027	1 016
Momsfordran	239 493	45 565
	<b>240 520</b>	<b>46 581</b>
<b>Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Förutbetalda kostnader	511 362	414 717
	<b>511 362</b>	<b>414 717</b>
Ovanstående poster består av förskottsbetalda kostnader avseende kommande räkenskapsår samt intäktsfordringar för innevarande räkenskapsår.		
<b>Not 11 Kortfristiga placeringar</b>		
Bunden placering, lgh nr 1 och nr 92 Brf Fågelsången	3 050 000	3 050 000
	<b>3 050 000</b>	<b>3 050 000</b>
<b>Not 12 Kassa och bank</b>		
SBAB	17 330 982	25 273 900
	<b>17 330 982</b>	<b>25 273 900</b>

90.

Noter		2022-12-31	2021-12-31
-------	--	------------	------------

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Villkorsändr dag	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	331718	1,33%	2023-12-01	14 703 800	700 180
Stadshypotek AB	381705	0,97%	2024-09-01	5 085 024	379 008
Stadshypotek AB	452222	0,43%	2023-09-30	3 760 000	470 000
Stadshypotek AB	475889	0,66%	2024-03-01	9 300 000	400 000
Stadshypotek AB	490727	0,62%	2024-06-01	9 400 000	400 000
Stadshypotek AB	503258	0,61%	2024-09-01	9 500 000	400 000
Stadshypotek AB	520132	0,81%	2024-12-01	26 478 228	400 000
Stadshypotek AB	530609	0,96%	2025-01-30	7 445 000	100 000
Stadshypotek AB	540088	0,94%	2024-03-01	9 700 000	400 000
Stadshypotek AB	560404	2,89%	2025-06-01	9 800 000	400 000
Stadshypotek AB	573431	3,66%	2024-09-01	9 950 000	200 000
Stadshypotek AB	589984	3,85%	2024-12-01	10 000 000	200 000
Stadshypotek AB	593891	4,11%	2024-12-30	7 103 718	200 000
Stadshypotek AB	593892	4,11%	2024-12-30	2 884 000	0
Stadshypotek AB	593893	4,11%	2024-12-30	6 335 000	200 000
				141 444 770	4 849 188

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 117 198 830

**Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 119 301 962**

Föreningen har lån som förfaller till betalning inom ett år och är att betrakta som kortfristig skuld, men föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckningar ställda för skulder till kreditinstitut 158 750 600 117 201 500

**Not 14 Skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld 22 142 808 10 908 060  
**22 142 808** **10 908 060**

**Not 15 Övriga skulder**

Depositioner 482 576 401 841  
 Övriga kortfristiga skulder 18 268 0  
**500 844** **401 841**

**Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader 47 484 66 800  
 Förutbetalda hyror och avgifter 2 214 867 1 495 128  
 Övriga upplupna kostnader 754 124 730 295  
**3 016 475** **2 292 223**

Övanstående poster består av förskottsinsbetalda intäkter avseende kommande räkenskapsår samt skulder som avser innevarande räkenskapsår men betalas under nästkommande år.

**Not 17 Väsentliga händelser efter årets slut**

Inga väsentliga händelser har skett efter årets slut

*SP.*

Noter

2022-12-31 2021-12-31

Stockholm, den 2023-04-11

[Redacted signature]

Anette Kallin

[Redacted signature]

Kalle Persson

[Redacted signature]

Petra Andersson

[Redacted signature]

Benny Ericsson

[Redacted signature]

Kari Ahokas

[Redacted signature]

Tom Rikhard Ekman

[Redacted signature]

J Michael Micha Lydd

[Redacted signature]

Linda Hanserius

Vår revisionsberättelse har 23-04-14

[Redacted signature]

Gunnar Dalmalm  
Av föreningen vald revisor

lämnats beträffande denna årsredovisning

[Redacted signature]

Erik Davidsson  
Av HSB Riksförbund förordnad revisor

# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgarna reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågelsången i Järfälla, org.nr. 713200-0253

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågelsången i Järfälla för räkenskapsåret 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt 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 våra 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. 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 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.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida 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, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fågelsången i Järfälla för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- 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 revisions sed 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 revisions sed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella 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 vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.


Stockholm 2023-04-14

Digitalt signerad av



Erik Davidsson

BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Gunnar Dalmalm

Av föreningen vald revisor