

Årsredovisning 2023

BRF Fågel Blå



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	5
Resultatdisposition	5

Ekonomi

Ekonomi	6
----------------	----------

Resultaträkning	6
Balansräkning - Tillgångar	7
Balansräkning - Eget kapital och skulder	8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10
Underskrifter	14

Revisionsberättelse

Styrelsen för BRF Fågel Blå får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

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.

Mer information finns längre fram i förvaltningsberättelsen under rubriken:

”Väsentliga händelser under räkenskapsåret”

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 1998-11-07. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1991-02-25 och nuvarande uppdaterade stadgar registrerades 2023-08-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Värmdö.

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

Föreningen är medlem i Ösbydalens samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar vägar med mera. Föreningen är även medlem i Fågelholkens samfällighetsförening, som förvaltar kvartersgård med tomtplats.

Styrelsen som fastställdes vid stämman blev:

Claes-Göran Lundin
Per Edvard Zetterqvist
Gunilla Samuelsson
Johan Göransson
Ted Andersson
Farhad Jahanmahan
Jenny Leuf
Anna Wigestam

Möten

Styrelsen har under året avhållit 11 protokollförda sammanträden, ordinarie och extra, samt ett antal arbetsmöten.

Revisor har fortsatt varit

Tommy Nilsson Ordinarie Extern Hummelkläppen Revisionsbyrå

Valberedning har utgjorts av

Vesna Pajic

Stämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-21.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun	
ÖSBY 196		1990	Värmdö

Fullvärdesförsäkring finns via Söderberg & Partners.
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme samt kompletteras med värmepump.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1990 och består av 2 flerbostadshus.
Värdeåret är 1991.

Byggnadernas totalyta (BTA) är enligt taxeringsbeskedet 4 536 m², varav 3 629 m² utgör lägenhetsyta (BOA).

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 44 lägenheter med bostadsrätt.

Lägenhetsstorlek	1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	>5 rok
Antal	4	10	20	10	0	0

Gemensamhetsutrymmen

Ösbystugan:

Kommentar

Föreningen äger 1/3 f.n. uthyrd

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal

Teknisk förvaltning	Brf Fågel Blå
Lägenhetsförteckning	Storholmen
Ekonomisk förvaltning	Storholmen

Leverantör

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhållsplanen

Vi har nu äntligen en fungerande underhållsplan. Det har gjorts ett arbete med att ta fram ett underlag med kostnader, som grundar sig på statistik erfarenhet. Problemet med kostnader för genomförandet är konjunkurläget och den lokala konkurrenssituationen.

Vi har nu också koll på dom ingående formlernas funktion och kan därför använda planen på ett sånt sätt som var tänkt.

Att vi är på rätt väg märkte vi, när vi gjorde en jämförelse med en likviditetsprognos som Storholmen gjort åt oss. Då stämde siffrorna i prognosen med underhållsplanen.

Ventilationsprojektet

Sjunger nu på sista versen. Vår projektledare Pierre ville ta ut sin semester under december - januari. Detta gjorde att vi fick skjuta på slutbesiktningen av OVK till början av 2024.

Nytt serviceavtal tvättstugor

Vi har nu träffat avtal med Miele angående service och reparationsavtal pga att maskinerna har uppnått en ålder, som gör att vi inte kan ha ett fullserviceavtal, har vi nu kommit överens om ett serviceavtal där vi kommer ta ställning till om vi ska laga eller köpa nytt beroende på slitaget på maskinerna. Avtalet löper tills vidare med 30 dagars ömsesidigt uppsägande.

Avtalet är ca halva kostnaden av det förra.

Radonmätning

Bygg och miljöavdelningen på kommunen gör regelbunden tillsyn hur vi sköter miljöarbetet i brf. Återkommande kontroll är bl a att ha koll på radonhalten i huset. Eftersom förra mätningen, för några år sedan var ofullständig har det gjorts en ny. Den påbörjades i december 2023 och avslutas i mars 2024. Resultatet av mätningen skickas till miljökontoret för kännedom.

Nya stadgar pga ändrad bostadsrättslag

Bostadsrättslagen (1991:614) ändrades och det innebar att SFS 2022:1026 trädde i kraft till vissa delar 2023-01-01 och resterande delar 2024-01-01. Detta blev bakgrunden till stadgeändringarna.

Styrelsen anlät därför Borätt Forums Styrelsesupports specialister för att justera stadgarna att överensstamma med lagen, vilket resulterat i våra nuvarande uppdaterade stadgar.

Ovanstående stadgar behövde antagas av stämman. På grund av ärendets 'tvingande art' hanterade vi ärendet på ett litet ovanligt sätt på stämman, men som godkändes av Bolagsverket. Bolagsverket kungjorde föreningens stadgar: 2023-08-11. De nya stadgarna har som vanligt införts i lägenhetshäftena. Dessa har uppdateras och den nya versionen har tryckts upp och delats ut i alla lägenheterna. Observera att lägenhetshäftena tillhör lägenheterna och inte medlemmarna.

Projekt Energi en ansats till helhetssyn på energifrågor för föreningen

Under året har flera tankar och diskussioner om energifrågor dykt upp. I början har det mest handlat om solceller på taken och installera laddstolpar för elbilar. Även för- och nackdelar med IMD-EL har kommit på tal.

Vi har under hösten skaffat oss en betydligt mer övergripande syn på energifrågor, tillsammans med anlita specialist avseende energifrågor. Vi har även anlita den specialisten för att gå igenom vår fastighet. Resultatet av den genomgången blev mycket värdefull och viktig.

Vi har även insett att leverantörer av solceller inte ska förklara vi ska ha. Det är vi som ska ställa kraven, därför behöver vi skaffa nödvändig information och kontakter.

Inom energi-projektet har utkristalliserat sig början till tre delprojekt se nedan.

Delprojekt IMD-EL (Individuell Mätning och Debitering av EL)

Vi undersöker möjligheten för installation av gemensam el. Kontakter tagna med en leverantör.

Delprojekt Solceller

Planering av solceller har varit en annan del i miljötanket under en längre tid.

Vi har även begärt en offert från en solcellsaktör, efter att de varit hos oss på besök i sep 2023.

Delprojekt laddstolpar

Vi har ett tredje delprojekt som under året fick bli vilande eftersom det kommit fram så många

alternativa lösningar som inte hunnit undersökas.

Trivselåtgärder under året

Städdagar

Vi har haft en vår-och höststädning som vanligt med ca 16 deltagare. Städningen avslutades som vanligt med korvgrillning, kaffe och bullar på grillplatsen.

Uteplats med grill

Grillplatsen hålls dessutom öppen under sommaren, för privat firande eller annan sammankomst. Bokningslista finns på anslagstavlan i entrén på 1:an.

Pallkragar

Det finns två pallkragar mitt emot grillplatsen där det finns möjlighet att plantera, så eller skörda, om man har intresse och vill utveckla det.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 44 st

Överlåtelse under året: 1 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 1 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar.

Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59

Tillkommande medlemmar: 1

Avgående medlemmar: 1

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 59

Flerårsöversikt (Tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	3 366	2 808	2 565	2 565	2 549
Resultat efter finansiella poster	-490	-266	-396	-927	-14
Soliditet (%)	20,6	21,7	22,4	23,1	24,8
Årsavgift/kvm bostadsrättsyta (kr)	922	769	702	702	702
Lån/kvm bostadsrättsyta (kr)	7 500	7 500	7 500	7 548	7 645
Räntekostnad/kvm totalyta (kr)	288	159	64	106	93
Räntekänslighet (%)	8	10	0	0	0
Genomsnittlig skuldränta (%)	4	2	0	0	0
Elkostnad/kvm totalyta (kr)	65	84	53	55	44
Värmekostnad/kvm totalyta (kr)	65	72	86	78	93
Vattenkostnad/kvm totalyta (kr)	52	66	68	55	54
Energikostnad/ m ² totalyta	182	222	207	188	191
Sparande/m ² (kr)	163	207	0	0	0
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	98	95	0	0	0

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 3 629 kvm bostäder.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	5 212 141	1 446 151	1 302 901	-266 085	7 695 108
Avsättning fond för yttre underhåll		885 000	-885 000		0
lanspråktagande fond för yttre underhåll		-440 783	440 783		0
Disposition av föregående års resultat:			-266 085	266 085	0
Årets resultat				-490 413	-490 413
Belopp vid årets utgång	5 212 141	1 890 368	592 599	-490 413	7 204 695

Förslag till behandling av föreningens resultat

Styrelsen föreslår att det redovisade resultatet (kronor):

Balanserat resultat	592 599
Årets resultat	-490 413
	102 186
Behandlas så att	
Stadgeenlig avsättning till fond för yttre underhåll	885 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-33 030
I ny räkning överföres	-749 784
	102 186

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	3 365 736	2 808 255
Övriga rörelseintäkter	3	65 625	144 246
Summa rörelseintäkter		3 431 361	2 952 501
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	-1 596 170	-2 212 057
Övriga externa kostnader	5	-314 635	-135 948
Personalkostnader	6	-106 372	-96 684
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-856 681	-209 843
Summa rörelsekostnader		-2 873 858	-2 654 532
Rörelseresultat		557 503	297 969
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		212	14 071
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 048 128	-578 125
Summa finansiella poster		-1 047 916	-564 054
Resultat efter finansiella poster		-490 413	-266 085
Resultat före skatt		-490 413	-266 085
Årets resultat		-490 413	-266 085

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	32 528 492	32 972 320
Summa materiella anläggningstillgångar		32 528 492	32 972 320
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav		2 800	2 800
Summa finansiella anläggningstillgångar		2 800	2 800
Summa anläggningstillgångar		32 531 292	32 975 120
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		0	1 396
Övriga fordringar inklusive SBC Klientmedel		17 378	10 792
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		72 541	90 456
Summa kortfristiga fordringar		89 919	102 644
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 279 228	2 375 840
Summa kassa och bank		2 279 228	2 375 840
Summa omsättningstillgångar		2 369 147	2 478 484
SUMMA TILLGÅNGAR		34 900 439	35 453 604

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		5 212 141	5 212 141
Fond för yttre underhåll		1 890 368	1 446 151
Summa bundet eget kapital		7 102 509	6 658 292
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		592 599	1 302 900
Årets resultat		-490 413	-266 085
Summa fritt eget kapital		102 186	1 036 815
Summa eget kapital		7 204 695	7 695 107
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8, 9	27 217 070	27 217 070
Summa långfristiga skulder		27 217 070	27 217 070
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		95 431	122 042
Skatteskulder		6 016	6 909
Övriga skulder		19 931	18 025
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	357 296	394 451
Summa kortfristiga skulder		478 674	541 427
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		34 900 439	35 453 604

Kassaflödesanalys

	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten			
Resultat efter finansiella poster		-490 413	-266 085
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		856 681	209 843
Betald skatt		-13 199	-47 427
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		353 069	-103 669
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		1 396	-1 396
Förändring av kortfristiga fordringar		17 915	-45 480
Förändring av leverantörsskulder		-26 612	52 433
Förändring av kortfristiga skulder		-29 528	210 788
Kassaflöde från den löpande verksamheten		316 240	112 676
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-412 852	0
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-412 852	0
Årets kassaflöde		-96 612	112 676
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		2 375 840	2 263 163
Likvida medel vid årets slut		2 279 228	2 375 839

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1) om årsredovisning i mindre företag (K3)

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Föreningen har ändrat regelverk från K2 till K3 som innebär teoretiskt korrekt redovisning.

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.

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

Avskrivningar 2023

Byggnadskomponenter 120- 15 år
Trapphus 20 år
Garage 25 år
Ventilationsbyte 15 år

Byggnadskomponenten inkluderar bland annat stomme och grund, Värmesystem, VA- stammar, El, fasader, balkonger, yttertak och andra kompletteringar.

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

Not 2 Nettoomsättning

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 347 136	2 790 257
Hyror garage och parkeringsplatser	18 600	18 000
	3 365 736	2 808 257

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023	2022
Överlåtelseavgifter och pantsättningsavgifter	2 363	11 098
Övriga intäkter	20 000	133 148
Elstöd	43 262	0
	65 625	144 246

Not 4 Driftkostnader

	2023	2022
Fastighetsskötsel beställning	6 104	10 835
Fastighetsskötsel gård beställning	37 000	0
Snöröjning och sandning	50 313	22 112
Städning entreprenad	132 600	121 600
Mattvätt och hyrmattor	13 799	12 444
Hissbesiktning	4 809	4 619
Bevakning/jour	0	5 250
Myndighetstillsyn	0	6 600
Serviceavtal	59 078	50 038
Brandskydd	24 876	6 674
Reparationer	117 063	315 494
Underhåll	33 030	440 783
El	236 812	304 825
Värme	235 375	262 965
Vatten	189 932	238 147
Sophämtning/renhållning	120 660	84 267
Grovsopor	4 381	0
Försäkring	47 228	48 012
Samfällighetsavgift	44 966	44 965
Bredband	168 228	165 592
Fastighetsavgift	69 916	66 836
	1 596 170	2 212 058

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023	2022
Tele- och datakommunikation	7 200	10 800
Revisionsarvode extern revisor	17 172	15 969
Föreningskostnader	13 276	6 526
Arvode ekonomi	41 810	39 693
Arvode beställningar	70 527	18 364
Projektarvoden	137 069	0
Arvode administration	9 622	19 526
Tidningar facklitteratur	0	3 750
Bostadsrätterna	5 760	5 670
Bankkostnader	2 386	1 579
Kontorsmateriel	7 101	5 436
Övriga externa kostnader	2 710	8 635
	314 633	135 948

Not 6 Personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd.

	2023	2022
Styrelse och internrevisor	93 360	85 500
Sociala kostnader	13 012	11 184
	106 372	96 684

Not 7 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden	51 537 909	51 537 909
Inköp	412 853	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	51 950 762	51 537 909
Ingående avskrivningar	-4 593 513	-4 383 669
Årets avskrivningar	-856 681	-209 843
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 450 194	-4 593 512
Årets nedskrivningar på uppskrivet belopp	-13 972 076	-13 972 076
Utgående ackumulerade uppskrivningar	-13 972 076	-13 972 076
Utgående redovisat värde	32 528 492	32 972 321
Taxeringsvärden byggnader	45 000 000	45 000 000
Taxeringsvärden mark	19 000 000	19 000 000
	64 000 000	64 000 000

Not 8 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2023-12-31	Lånebelopp 2022-12-31
SBAB	3,98	2025-09-10	7 913 647	7 913 647
SBAB	3,64	2027-07-09	8 000 000	8 000 000
SBAB	3,91	2032-07-09	11 303 423	11 303 423
			27 217 070	27 217 070

Kortfristig del av långfristig skuld	0	0
--------------------------------------	---	---

I balansräkningen redovisas lån som förfaller eller villkorsändras under nästkommande räkenskapsår som kortfristig skuld enligt nya direktiv från ÅRL.

I noten så redovisas planerad amortering som kortfristig skuld.

Not 9 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	46 353 000	46 353 000
	46 353 000	46 353 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifter och hyror	277 687	278 326
Värme	0	43 475
El	26 672	38 839
Vatten	34 969	20 171
Sophämtning	0	3 840
Övriga upplupna kostnader	17 969	9 800
	357 297	394 451

Gustavsberg 2024-

Claes- Göran Lundin
Ordförande

Johan Göransson

Per Zetterqvist

Ted Andersson

Gunilla Samuelsson

Min revisionsberättelse har lämnats

Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fågel Blå

Org.nr 716420-3601

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågel Blå för räkenskapsåret 2023.

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 2023-12-31 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 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 revisionsmed 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.

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 Fågel Blå för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamot 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:

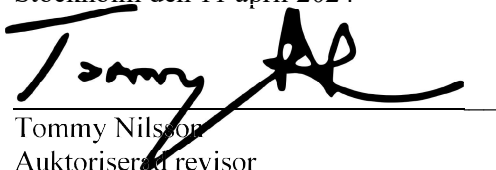
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 11 april 2024



Tommy Nilsson
Auktoriserad revisor