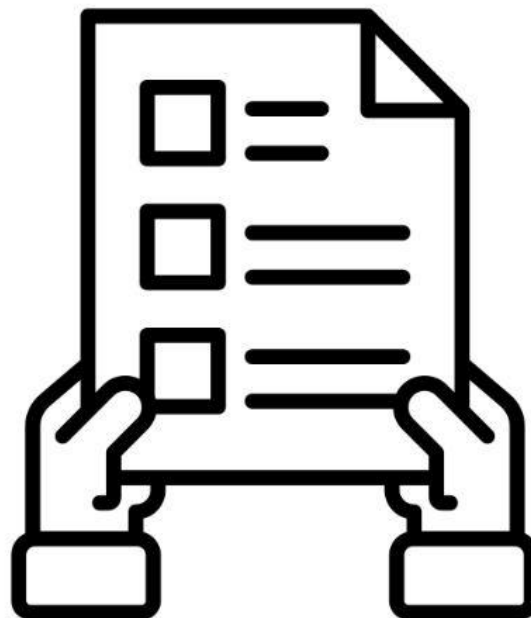
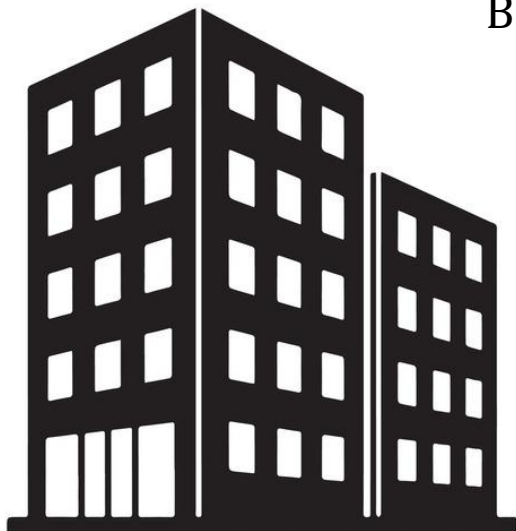


ÅRSREDOVISNING 2025

Bostadsrättsföreningen
Fågelhusen
769612-6825



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Flerårsöversikt	6
Resultatdisposition	6

Ekonomi

Resultaträkning	7
Balansräkning – Tillgångar	8
Balansräkning – Eget kapital och skulder	9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11
Underskrifter	16

Revisionsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Fågelhusen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Bostadsrättsföreningen Fågelhusen bildades våren 2005 och registrerades av Bolagsverket den 13 juni samma år.

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende, samt lokaler åt medlemmarna för nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemsrätt i föreningen på sådan grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Föreningen har sitt säte i Sundbybergs kommun.

Fastigheter

Föreningen innehar med äganderätt fastigheten Trasten 3 i Sundbybergs kommun. Byggnaderna, i vilken man upplåter bostadslägenheter och lokaler, uppfördes 1950. I fastigheten ingår 130 lägenheter varav 11 hyresrätter.

Fastighetens areal uppgår enligt taxeringsbeskedet till 7 770 m². Taxeringsvärdet är 235 649 tkr, varav byggnadsvärdet är 133 401 tkr och markvärdet 102 248 tkr.

Styrelsen har tagit fram en underhållsplan som sträcker sig 50 år framåt, dvs till år 2075.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Söderberg & Partner (Folksam). Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningens innehav fördelar sig enligt följande:

Kategori	Antal objekt	Totalyta (kvm)
Bostäder	130	9078
Lokaler	3	347
Total	133	9425

Fastighetsadresser

Furuvägen 23
Stenbrottsgatan 1-5
Tulegatan 20

Allmänt om verksamheten

Föreningens centrala avtal

Kategori

Fastighetsskötsel
Markskötsel
Vinterunderhåll
Portstädning
Fastighetsförsäkring
Bredband
TV
El
Uppvärmning
Ekonomisk Förvaltning
Teknisk Förvaltning

Leverantör

Storholmen Förvaltning
Crafttech
Crafttech
Smart Trappstädning
Folksam via Söderberg & Partner
Sundbybergs Stadsnät
ComHem
Vattenfall (nät) GodEl
Norrenergi
Storholmen Förvaltning
Storholmen Förvaltning

Organisation

Styrelse

Ordinarie Styrelseledamöter

För- och efternamn

Roland Weimerbo
Anders Ericson
Ulrika Clevesjö
Max Lindgren
Annika Klevegren
Jakob Stenberg

Funktion

Ordförande
Kassör
Sekreterare
Ledamot fram till 2026-01-26
Ledamot
Ledamot

Mandattid

1 år
1 år
1 år
1 år
1 år
1 år

Suppleanter

Eva Berg
Urban Sundström
Kristoffer Orsholm

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för hela styrelsen.

Firmatecknare

Föreningens firma tecknas av minst två styrelseledamöter i förening.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 179 medlemmar.

Revisorer

Av föreningsstämman vald revisor Stefan Dubois, Baker Tilly Stockholm KB.

Valberedning

Valberedning har varit Per Sundberg, Anita Olsson, Åsa Hellsberg och Lena Martinez med Per Sundberg som sammankallande.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 14 maj 2025. På stämman deltog 44 röstberättigade medlemmar, varav 3 fullmakter.

Styrelsemöten

Under verksamhetsåret har elva (11) protokollförda styrelsemöten genomförts, samt ett konstituerande styrelsemöte. Utöver detta har flera ej protokollförda arbetsmöten hållits i frågor som ekonomi, underhåll, avloppsrör och samlingsledningar, systematiskt brandskyddsarbete, föreningsinformation och avtal.

Utbildning

Styrelsens ledamöter och föreningens medlemmar har erbjudits kurser genom Bostadsrätternas kursprogram.

Överlåtelse

Av föreningens 119 bostadslägenheter har 12 överlåtelse skett varav inga är upplåtelse.

Medlemsinformation

I maj hölls en ordinarie föreningsstämma. Under hösten hade föreningen en träff där medlemmar kunde träffa styrelsen och hjälpa till med städuppdrag som faller utanför ramen för de städtjänster föreningen har.

Fyra ordinarie infobrev har delats ut till boende i föreningen och publicerats på hemsidan.

Stadgar

Föreningsstämman har på grund av ändrad lagstiftning beslutat om stadgeändringar och vissa smärre justeringar. Stadgarna registrerades av Bolagsverket 2025-08-21.

Avtal och leverantörer

Inga hyres-eller leverantörsavtal har ändrats under året.

Ombyggnad och underhåll

Statusinventering av balkonger har gjorts stickprovvis genom Desorbera Fukt och Miljö AB. Den kommer att följas upp med ytterligare undersökningar.

Arbete med relining av samlingsledningarna har genomförts på Stenbrottsgatan 3 och fortsätter under 2026 med Stenbrottsgatan 1 och Stenbrottsgatan 5.

OVK har godkänts i samtliga hus.

Fönsterbågar har renoverats och målats i samtliga hus.

Planering för fastighetsnära insamling för hushåll 1 januari 2027 har påbörjats.

Följande större underhåll har genomförts under verksamhetsåret:

År	Åtgärd
2025	Relining av samlingsledningar Stenbrottsgatan 3
2025	Renovering och målning av fönsterbågar i samtliga hus

Tidigare genomfört underhåll

År	Åtgärder
2016	Omläggning av hustak
2017	Byte till LED-belysning i samtliga trapphus
2016-2018	Ventilationssystemet genomgången och åtgärdat i samtliga fastigheter
2018	Målning trapphus
2018	Stengolv djuprengöring
2018	Byte av undercentral
2019	Renovering av stentrappa vid Stenbrottsgatan 5
2019	Renovering av våtutrymmen i verksamhetslokal på Stenbrottsgatan 1
2019	Brandskyddskontroll av samtliga öppna eldstäder - obligatoriskt vart 6:e år 2020 2 hissar utbytta
2020	Radonmätning
2020	Markarbeten vid Stenbrottsgatan 1 och 5 2021 Radonmätning uppföljning och åtgärder.
2021	Utredning värmesystem i samarbete med AFRY 2021 Installation passersystem
2022	Sotning i samtliga hus
2022	Byte av hissar Stenbrottsgatan 3, Furuvägen 23 och Tulegatan 20
2022	Nya fjärrvärmeledningar från gatan, samt nya undercentraler i fyra av husen
2022	Ny entréport Tulegatan 20
2022	Nya smidesräcken utomhus
2022	Målning av sopstationer, garageportar och dörrar utomhus
2022	Injustering värmesystem, inkl. byte av bl.a. termostater, Stenbrottsgatan 1 & 3
2023	Dränering och nya vattenledningar för att leda dagvatten från taket på F23 runt huset istället för under.
2023	Ny trappa vid Tulegatan 20.
2024	Filmning av samlingsledningar.
2024	Byte av tryckhållningsenhet i undercentral på Stenbrottsgatan 1.
2024	Takbyte ovanpå lokalen på Rensgatan 4.
2024	Översyn av fönster.

Framtida utveckling

Allmänt

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifter ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet.

Upplysning om förlust

Årets resultat påverkas av föreningens höga avskrivningar, vilket redovisas som en kostnad i resultaträkningen men inte påverkar likviditeten. Föreningens årsavgifter täcker de löpande drift- och underhållskostnaderna samt genererar ett mindre överskott efter räntekostnader. Med tanke på att kostnaderna kontinuerligt ökar, utvärderar styrelsen löpande behovet av eventuella avgiftshöjningar.

En årlig budget har skapats där hänsyn tagits till förväntade prishöjningar och ökade räntekostnader. Budgeten visar på ett resultat på -2303tkr. Årsavgiften för 2026 höjs med 8%. Viktigt att nämna här är att den del som belastar vårt resultat är avskrivningarna, föreningen har för övrigt en god likviditet.

Framtida investeringar och större underhåll:

År	Åtgärd
2026	Fortsatt översyn av balkonger och genomförande av rekommenderade åtgärder.
2026	Relining av samlingsledningar på Stenbrottsgatan 1 och 5.

Flerårsöversikt (Tkr)	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	8 998	8 328	7 690	7 229	7 449
Resultat efter finansiella poster	-610	-2 860	-3 147	-4 079	-1 103
Soliditet (%)	80,8	80,7	79,9	79,9	77,0
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	863	807	746	710	696
Fond för yttre underhåll	6 125	5 033	4 817	4 401	3 596
Skuldsättning per kvm (kr/kvm) totalyta	4 287	4 308	4 719	4 733	5 481
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	4 873	4 898	5 167	5 308	6 473
Sparande per kvm (kr/kvm) totalyta	270	116	168	143	264
Räntekänslighet (%)	5,6	6,0	7,0	7,0	9,0
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	285	288	304	296	286
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	80,0	80,0	81,0	80,0	76,0

Totalyta 9426kvm, varav bostadsrättsytan är 8292kvm, hyresrättsyta 786kvm och lokalytan 348kvm.

Förändringar i eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse avgift	Fond för yttre- underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	166 405 197	33 494 761	5 032 639	-24 726 561	-2 859 506	177 346 539
Avsättning till yttreunderhållsfond			1 663 000	-1 663 000		0
lanspråkstagande			-570 651	570 651		0
Disposition av föregående års resultat:				-2 859 506	2 859 506	0
Årets resultat					-609 607	-609 607
Belopp vid årets utgång	166 405 197	33 494 761	6 124 988	-28 678 416	-609 607	176 736 923

Förslag till behandling av redovisat resultat

Styrelsen föreslår att den balanserade resultatet (kronor):

Redovisat resultat	-28 678 415
Årets resultat	-609 607
	-29 288 022

behandlas så att

Reservering fond för yttre underhåll	1 663 000
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-199 005
i ny räkning överföres	-30 752 017
	-29 288 022

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

Resultaträkning	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 998 108	8 327 804
Övriga rörelseintäkter		3	8
Summa rörelseintäkter		8 998 111	8 327 812
Rörelsekostnader			
Drifts och underhållskostnader	3	-5 575 805	-6 397 191
Övriga externa kostnader	4	-87 951	-113 328
Personalkostnader	5	-268 819	-211 204
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 650 110	-3 386 644
Summa rörelsekostnader		-8 582 685	-10 108 367
Rörelseresultat		415 426	-1 780 555
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		83 523	314 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 108 556	-1 393 866
Summa finansiella poster		-1 025 033	-1 078 951
Resultat efter finansiella poster		-609 607	-2 859 506
Resultat före skatt		-609 607	-2 859 506
Årets resultat		-609 607	-2 859 506

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6, 10	213 501 312	212 303 374
Inventarier, verktyg och installationer	7	62 377	0
Summa materiella anläggningstillgångar		213 563 689	212 303 374
Summa anläggningstillgångar		213 563 689	212 303 374
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 640	2 923
Övriga fordringar		70 844	104 149
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	228 921	149 038
Summa kortfristiga fordringar		310 405	256 110
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		4 699 545	7 368 828
Summa kassa och bank		4 699 545	7 368 828
Summa omsättningstillgångar		5 009 950	7 624 938
SUMMA TILLGÅNGAR		218 573 639	219 928 312

Balansräkning	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		199 899 958	199 899 958
Fond för yttre underhåll		6 124 988	5 032 639
Summa bundet eget kapital		206 024 946	204 932 597
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-28 678 415	-24 726 561
Årets resultat		-609 607	-2 859 506
Summa fritt eget kapital		-29 288 022	-27 586 067
Summa eget kapital		176 736 924	177 346 530
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	15 459 918	28 133 412
Övriga skulder		76 185	76 185
Summa långfristiga skulder		15 536 103	28 209 597
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	24 949 325	12 477 412
Leverantörsskulder		170 861	571 206
Skatteskulder		9 018	25 240
Övriga skulder		39 591	94 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 131 817	1 203 805
Summa kortfristiga skulder		26 300 612	14 372 185
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		218 573 639	219 928 312

Kassaflödesanalys	Not	2025-01-01 -2025-12-31	2024-01-01 -2024-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		415 426	-1 780 555
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		2 650 110	3 386 644
Erhållen ränta		6 974	214 915
Erlagd ränta		-1 117 105	-1 710 098
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		1 955 405	110 906
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Förändring av kundfordringar		-7 717	-2 923
Förändring av kortfristiga fordringar		29 971	327 926
Förändring av leverantörsskulder		-400 345	-523 644
Förändring av kortfristiga skulder		-134 591	348 907
Kassaflöde från den löpande verksamheten		1 442 723	261 172
Investeringsverksamheten			
Investeringar i materiella anläggningstillgångar		-3 910 425	-467 819
Kassaflöde från investeringsverksamheten		-3 910 425	-467 819
Finansieringsverksamheten			
Amortering av lån		-201 581	-2 230 500
Aktiekapital		0	100 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		-201 581	-2 130 500
Årets kassaflöde		-2 669 283	-2 337 147
Likvida medel vid årets början			
Likvida medel vid årets början		7 368 828	9 705 974
Likvida medel vid årets slut		4 699 545	7 368 827

Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1. Årsredovisning och koncernredovisning(K3).

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Fodringarna tas upp till de beloppet varmed de beräknats inflyta.

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp(fakturabelopp)

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar:

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentlig skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 15 till 120 å. Komponentindelningen har anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Slutår
Byggnader	Komponentavskrivning	2024-2127
Hiss	Linjär 25 år	2045-2046
Passersystem	Linjär 15 år	2035
Markanläggning,dränering	Linjär 30 år	2052
Fjärrvärme	Linjär 25 år	2049
Laddstolpar	Linjär 10 år	2034
Inventarier	Linjär 10 år	2035

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtid underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan. Minimivisättning regleras i stadgarna.

Lång- och kortfristiga skulder

Lån som förfaller inom 12 månader samt rörliga lån redovisas som kortfristiga även om de kommer att förlängas. Jämförelsesiffrorna från föregående år redovisas enligt ny redovisningsprincip.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Ränteintäkterna är skattefria till den del de är hänförliga till föreningens fastighet. Beskattning sker av andra kapitalinkomst, samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning av eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent. Föreningens underskottsavdrag uppgick vid räkenskapsåret till 0tkr.

Däröver betalar föreningen kommunal fastighetsavgift motsvarande 1724kr per lägenhet, samt fastighetskatt motsvarande 1% av taxeringsvärdet på lokaler.

Not 2 Nettoomsättning

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	7 156 380	6 688 176
Hyror bostäder	1 104 970	1 049 661
Hyror lokaler	450 026	414 816
Fastighetsskatt, lokal moms	26 466	31 152
Hyror garage och parkeringsplatser momspliktig	98 462	50 099
Hyror, p-plats/garage ej moms	18 000	26 000
Uteblivna hyror, lokal moms	-9 500	0
Utebliv hyror, garage/p-plats ej moms	0	-10 000
Uteblivna hyror, bostäder	-16 792	0
Överlåtelseavgifter	19 110	14 330
Pantsättningsavgifter	12 273	9 741
Övriga intäkter	138 713	53 827
	8 998 108	8 327 802

Not 3 Driftkostnader

	2025	2024
Fastighetsskötsel	250 748	423 478
Snöröjning, sandning/Gårdsskötsel	93 283	148 446
Trädgårdsskötsel	110 224	189 383
Städning enligt avtal	156 540	144 175
Mattservice/-hyra	25 401	22 652
Klottersanering	5 829	1 863
Obligatorisk ventilations kontroll	45 948	84 192
Hiss/övriga besiktning	44 052	120 112
Bevakning, larm, jour	5 021	26 527
Brand- och skalskydd	29 711	14 063
Reparationer	305 991	346 524
Planerad underhåll	199 004	570 651
El, fastighetsgemensamma utrymmen	320 998	315 256
Fjärrvärme	1 745 560	1 762 879
Vatten och avlopp	618 778	532 855
Sophämtning/renhållning	427 210	387 307
Fastighetsförsäkringar	198 425	186 739
Bredband/Internet/Kabel-TV	169 278	126 282
Fakturerad överlåtelse och pantsättningsavgift	35 987	33 480
Förvaltningsarvode	478 152	616 790
Övriga konsultarvode	1 482	22 659
Juridiskt konsultarvode	44 182	62 212
Fastighetsskatt/-avgift	260 610	254 850
Telefoni	3 391	3 816
	5 575 805	6 397 191

Not 4 Övriga externa kostnader

	2025	2024
Revisionsarvoden	43 625	39 876
Bankkostnader	5 596	6 595
Övriga externa kostnader	38 729	66 857
	87 950	113 328

Not 5 Personalkostnader

	2025	2024
Styrelsearvode	214 824	170 620
Sociala avgifter på styrelsearvode	53 995	40 584
	268 819	211 204

Not 6 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden byggnad och mark	243 689 149	239 895 565
Inköp	4 028 048	3 793 584
Bidrag	-180 000	0
Omklassificeringar	116 150	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	247 653 347	243 689 149
Ingående avskrivningar	-31 501 925	-28 115 281
Årets avskrivningar	-2 650 110	-3 386 644
Utgående ackumulerade avskrivningar	-34 152 035	-31 501 925
Utgående redovisat värde	213 501 312	212 187 224
Taxeringsvärden byggnader	131 000 000	110 000 000
Taxeringsvärden lokaler	2 401 000	1 711 000
	133 401 000	111 711 000
Taxeringsvärden mark	102 248 000	91 584 000
	102 248 000	91 584 000

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 732	26 732
Inköp	62 377	
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	89 109	26 732
Ingående avskrivningar	-26 732	-26 732
Utgående ackumulerade avskrivningar	-26 732	-26 732
Utgående redovisat värde	62 377	0

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna ränteintäkter	76 549	0
Förutbetald kostnad fastighetsförsäkrings	67 209	64 008
Förutbetald kostnad bredband/Kabel-TV	25 941	25 964
Förutbetald kostnad Hiss	11 486	9 375
Förutbetald kostnad Lås	0	3 614
Förutbetald kostnad Jour	0	434
Förutbetald kostnad medlemsavgift	7 726	8 690
Förutbetald kostnad förvaltning	40 010	36 953
	228 921	149 038

Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2025-12-31	Lånebelopp 2024-12-31
SBAB	2,95	2029-11-09	15 459 918	15 527 861
SBAB	4,27	2026-11-17	12 544 021	12 605 551
SBAB	2,57	2026-03-31	12 405 304	12 477 412
			40 409 243	40 610 824

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

Not 10 Fastighetsinteckningar

	2025-12-31	2024-12-31
Uttagna pantbrev i fastighet	100 500 000	100 500 000
	100 500 000	100 500 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna arvoden	85 313	85 313
Beräknade upplupna sociala avgifter	14 588	14 588
Upplupna räntekostnader	0	8 549
Förutbetalda avgifter/hyror	777 430	808 437
Beräknat arvode för revisor	40 000	40 000
Upplupna el kostnader	16 845	17 234
Upplupna värmekostnader	219 004	234 743
Upplupna parkeringsintäkter	-21 363	-5 059
	1 131 817	1 203 805

Årsredovisningen beslutades

Underskriven den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Roland Weimerbo
Ordförande

Jakob Stenberg

Ulrika Clevesjö

Anders Ericsson

Annika Klevegren

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Karl Johan Jakob Stenberg

Styrelseledamot

Serienummer: f27e75567da8b3[...]96291bd3c7590

IP: 88.20.xxx.xxx

2026-04-14 13:43:46 UTC



Hans Roland Weimerbo

Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Fågelhusen

Serienummer: c3d21c746cb636[...]7350481d7850a

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-14 14:27:00 UTC



ANNIKA KLEVEGREN

Styrelseledamot

Serienummer: 4f0be7e459dce8[...]28f620f64467e

IP: 84.216.xxx.xxx

2026-04-14 14:30:45 UTC



ULRIKA CLEVESJÖ

Styrelseledamot

Serienummer: 6502531b7d369d[...]1a954a2b5c3dc

IP: 62.20.xxx.xxx

2026-04-15 11:27:43 UTC



ANDERS ERICSON

Styrelseledamot

Serienummer: 84e81ed6fc783e[...]cc4307217ad35

IP: 94.234.xxx.xxx

2026-04-15 13:04:59 UTC



Stefan Gustav Dubois

Extern Revisor

Serienummer: 0d2246996166f1[...]j68c5f23af2d3d

IP: 135.225.xxx.xxx

2026-04-15 15:46:20 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra validerings verktyg för digitala signaturer.

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Fågelhusen

Org.nr 769612-6825

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fågelhusen för räkenskapsåret 2025.

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 31 december 2025 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.

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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfälskning, 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 Fågelhusen för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 dag som framgår av min elektroniska underskrift

Stefan Dubois
Godkänd revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

15.04.2026 17:46

SENT BY OWNER:

Fanny Gustavsson • 15.04.2026 08:06

DOCUMENT ID:

BJskos33-x

ENVELOPE ID:

H1cJsJh2bl-BJskos33-x

DOCUMENT NAME:

RB 2025 BRF Fågelhusen.pdf

4 pages

SHA-512:

101de92bd252a33ac9a8879b49065cf51a363892742a4
7f243eea6197c310127a40ee7a9802f9d41b7a1d199401
a326dc32dbb6edcdbf97fb2175f2f64ed39ab

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Stefan Gustav Dubois	Signed	15.04.2026 17:46	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/10/03)
stefan.dubois@bakertillys tockholm.se	Authenticated	15.04.2026 17:46	Low	IP: 135.225.52.139

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed

 Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed