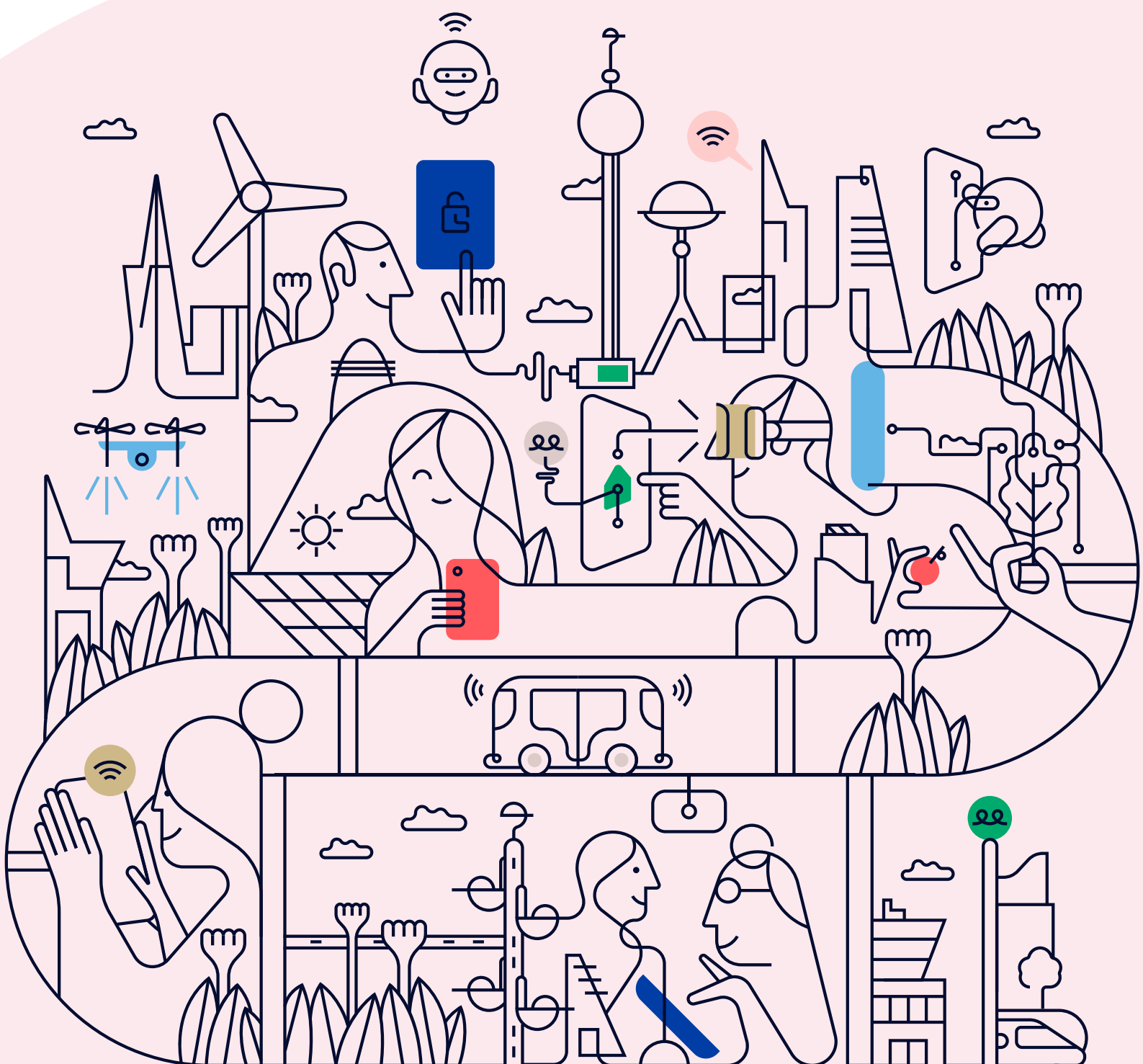




Välkommen till årsredovisningen för Brf Fågelsången 20

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 15

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende samt lokaler åt medlemmar för nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Helsingborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-01-11. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-10-09 och nuvarande stadgar registrerades 2018-03-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Gamla staden 7:34 och 7:35	2017	Helsingborg
Kullen Östra 16 och 19	2017	Helsingborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Skåne

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1884 och består av 2 flerbostadshus.

Värdeåret är 1984.

Föreningen har 12 bostadsrätter om totalt 674 kvm och 3 lokaler om 130 kvm. Byggnadernas totalyta är 804 kvm.

Styrelsens sammansättning

Anna Carolin Sävås	Ordförande
Cecilia Ulappa Hansson	Styrelseledamot
Clas Thomas Wikhäll	Styrelseledamot
Melker Lang	Styrelseledamot

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen Firman tecknas två i förening av ledamöterna

Revisorer

Auktoriserad Revisor Azets revision & rådgivning AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-09.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 6 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har ingen aktuell underhållsplan.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Fasadrenovering

Planerade underhåll

2027 ● Utbyte av värmeväxlare

Avtal med leverantörer

Avfall källsortering	NSR
Fasadrenovering	TeamAB
Teletjänster	Tele2
Uppvärmning och el	Öresundskraft
Vatten och avlopp	NSVA

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Förändringar i avtal

Vi har ingått ett tekniskt support avtal med SBC

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 18 st. Tillkommande medlemmar under året var 4 och avgående medlemmar under året var 6. Vid räkenskapsårets slut fanns det 16 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 2 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	864 722	811 066	637 279	646 152
Resultat efter fin. poster	-155 661	-145 216	-581 537	-241 920
Soliditet (%)	71	71	70	71
Yttre fond	491 500	421 250	351 000	280 750
Taxeringsvärde	16 294 000	15 316 000	15 316 000	15 316 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	974	985	805	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	75,4	81,6	84,9	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	13 355	13 498	13 676	13 818
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	11 196	11 315	11 464	11 584
Sparande / kvm totalyta, kr	212	225	-318	104
Elkostnad / kvm totalyta, kr	55	46	66	87
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	168	157	120	130
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	49	50	62	27
Energikostnad / kvm totalyta, kr	272	252	248	243
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,57	2,35	3,11	-
Räntekänslighet (%)	13,71	13,70	16,99	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Styrelsen kommer under 2026 att analysera kostnaderna för bl a för värme- och vattenförbrukning och driftkostnader som under 2025 har ökat. Styrelsen kommer även att se över den övriga taxebundna kostnaderna.

Vi kommer även att se över om vi behöver göra justeringar av nuvarande årsavgifter inför 2027.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	20 517 000	-	-	20 517 000
Upplåtelseavgifter	784 000	-	-	784 000
Fond, yttre underhåll	421 250	-	70 250	491 500
Balanserat resultat	1 306 955	-145 216	-70 250	1 091 489
Årets resultat	-145 216	145 216	-155 661	-155 661
Eget kapital	22 883 989	0	-155 661	22 728 328

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	1 161 739
Årets resultat	-155 661
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-70 250
Totalt	935 828

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	935 828

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tillhörande noter.

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	864 722	811 066
Övriga rörelseintäkter	3	14 117	3 000
Summa rörelseintäkter		878 839	814 066
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-367 930	-284 734
Övriga externa kostnader	8	-110 264	-200 011
Personalkostnader	9	0	62 556
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-325 872	-325 872
Summa rörelsekostnader		-804 065	-748 061
RÖRELSERESULTAT		74 774	66 006
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 841	4 363
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-232 276	-215 585
Summa finansiella poster		-230 435	-211 222
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-155 661	-145 216
ÅRETS RESULTAT		-155 661	-145 216

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 16	31 501 976	31 827 848
Summa materiella anläggningstillgångar		31 501 976	31 827 848
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		31 501 976	31 827 848
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 958	8 531
Övriga fordringar	12	418 860	341 890
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	17 635	21 617
Summa kortfristiga fordringar		445 453	372 038
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 403	3 867
Summa kassa och bank		2 403	3 867
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		447 856	375 904
SUMMA TILLGÅNGAR		31 949 832	32 203 752

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		21 301 000	21 301 000
Fond för yttre underhåll		491 500	421 250
Summa bundet eget kapital		21 792 500	21 722 250
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		1 091 489	1 306 955
Årets resultat		-155 661	-145 216
Summa fritt eget kapital		935 828	1 161 739
SUMMA EGET KAPITAL		22 728 328	22 883 989
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	5 936 916	3 000 416
Summa långfristiga skulder		5 936 916	3 000 416
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	14, 16	3 064 500	6 097 000
Leverantörsskulder		35 369	23 799
Skatteskulder		66 348	64 948
Övriga kortfristiga skulder		5 985	18 237
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	112 386	115 363
Summa kortfristiga skulder		3 284 588	6 319 347
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		31 949 832	32 203 752

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	74 774	66 006
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	325 872	325 872
	400 646	391 878
Erhållen ränta	1 841	4 363
Erlagd ränta	-232 725	-277 072
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	169 762	119 169
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	1 046	60 302
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-1 810	-154 378
Kassaflöde från den löpande verksamheten	168 998	25 092
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	-3
Amortering av lån	-96 000	-120 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-96 000	-120 003
ÅRETS KASSAFLÖDE	72 998	-94 911
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	312 993	407 904
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	385 991	312 993

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Fågelsången 20 är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2012:1), årsredovisning och koncernredovisning (K3) och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

I årsavgiften ingår kostnader för kabel-tv, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Stamledningar VA	1,67 - 2,00 %
Stomme och grund	0,67 - 2,50 %
Yttertak	1,67 %
El	2,50 %
Ventilation	2,50 %
Dörrar & portar	2,00 %
Fasader	1,67 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 724 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	656 784	656 784
Hysesintäkter lokaler	120 064	97 536
Hysesintäkter lokaler, moms	81 900	43 000
Påminnelseavgift	180	60
Pantsättningsavgift	1 176	5 157
Överlåtelseavgift	4 373	8 478
Administrativ avgift	245	49
Öres- och kronutjämning	-0	2
Summa	864 722	811 066

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Övriga intäkter	12 681	3 000
Återbäring försäkringsbolag	1 436	0
Summa	14 117	3 000

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Gemensamma utrymmen	0	2 253
Förbrukningsmaterial	458	0
Summa	458	2 253

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Huskropp utvändigt	28 426	0
Dörrar och lås/porttele	28 380	831
VVS	15 837	0
Värmeanläggning/undercentral	5 869	0
Elinstallationer	0	4 816
Tak	0	5 615
Summa	78 512	11 262

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
EI	44 099	36 948
Uppvärmning	135 270	126 149
Vatten	39 598	39 816
Sophämtning/renhållning	11 496	11 986
Summa	230 462	214 899

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	14 817	13 545
Kabel-TV	10 052	10 055
Fastighetsskatt	33 628	32 720
Summa	58 497	56 320

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Inkassokostnader	518	0
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	43 238
Revisionsarvoden extern revisor	21 138	46 315
Styrelseomkostnader	2 219	800
Fritids och trivselkostnader	0	1 038
Föreningskostnader	481	11 513
Förvaltningsarvode enl avtal	68 207	65 131
Överlåtelsekostnad	4 060	12 009
Pantsättningskostnad	1 740	7 705
Administration	3 918	5 481
Konsultkostnader	3 693	6 781
Bostadsrätterna Sverige	4 290	0
Summa	110 264	200 011

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	0	-47 600
Arbetsgivaravgifter	0	-14 956
Summa	0	-62 556

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	232 276	215 399
Dröjsmålsränta	0	186
Summa	232 276	215 585

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	34 305 131	34 305 131
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	34 305 131	34 305 131
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-2 477 284	-2 151 412
Årets avskrivning	-325 872	-325 872
Utgående ackumulerad avskrivning	-2 803 156	-2 477 284
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	31 501 976	31 827 848
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>5 291 663</i>	<i>5 291 663</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	10 352 000	9 774 000
Taxeringsvärde mark	5 942 000	5 542 000
Summa	16 294 000	15 316 000

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	35 272	32 763
Transaktionskonto	95 906	68 548
Borgo räntekonto	287 683	240 579
Summa	418 860	341 890

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	0	4 290
Förutbet försäkr premier	15 097	14 817
Förutbet kabel-TV	2 538	2 510
Summa	17 635	21 617

NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Swedbank	2028-12-21	2,89 %	3 000 500	3 032 500
Swedbank	2027-06-23	1,71 %	3 000 416	3 032 416
Swedbank	2026-03-28	2,526 %	3 000 500	3 032 500
Summa			9 001 416	9 097 416
Varav kortfristig del			3 064 500	6 097 000

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 8 521 416 kr.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

NOT 15, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	5 998	123
Uppl kostn el	3 826	3 491
Uppl kostnad Värme	17 625	15 755
Uppl kostnad Extern revisor	10 000	24 000
Uppl kostn räntor	1 616	2 065
Förutbet hyror/avgifter	73 321	69 929
Summa	112 386	115 363

NOT 16, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	11 775 000	11 775 000

NOT 17, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-03-22.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Helsingborg

Anna Carolin Sävås
Ordförande

Cecilia Ulappa Hansson
Styrelseledamot

Clas Thomas Wikhäll
Styrelseledamot

Melker Lang
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Azets revision & rådgivning AB
Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:06

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 10:59

DOCUMENT ID:

Bk-U16WYsZe

ENVELOPE ID:

BkHk6ZKjZg-Bk-U16WYsZe

DOCUMENT NAME:

Brf Fågelsången 20, 769633-6853 - Årsredovisning 2025
-12-31.pdf

17 pages

SHA-512:

ca3c03db2a3b598dfcba7704c1aedb08a2adb175b02ac5
8494619f7e07baa14d7fd323c91f9af0fbc0128c1b97cfc
101be76d801e0bf1b46ed45168dec03205

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

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. CECILIA ULAPPA HANSSON culappahansson@gmail.com	 Signed Authenticated	31.03.2026 11:01 31.03.2026 11:00	eID Low	Swedish BankID IP: 83.248.10.250
2. Anna Carolin Sävås carolin.savas@gmail.com	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:37 09.04.2026 18:33	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.65.122
3. Clas Thomas Wikhäll claeswikhall@hotmail.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:46 08.04.2026 16:42	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.72.194
4. MELKER LANG melker.lang@gpbmnordic.se	 Signed Authenticated	09.04.2026 18:48 09.04.2026 18:37	eID Low	Swedish BankID IP: 90.129.111.225
5. Per Åke Henning Jakobsson per.jacobsson@azets.com	 Signed Authenticated	20.04.2026 14:06 20.04.2026 14:06	eID Low	Swedish BankID IP: 208.56.29.0

* 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

⚙️ 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

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Fågelsången, org.nr 769633-6853.

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Fågelsången för år 2025.

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 2025 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Det registrerade revisionsbolagets ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- o identifierar och bedömer vi 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 våra 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.
- o skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- o utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- o drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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.
- o utvärderar vi 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.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för BRF Fågelsången för år 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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:

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

Den dag som framgår av våra elektroniska signaturer

Azets Revision & Rådgivning AB

Per Jacobsson
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

20.04.2026 14:08

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 31.03.2026 10:59

DOCUMENT ID:

rk8yabKoWl

ENVELOPE ID:

ryHJaWYsWg-rk8yabKoWl

DOCUMENT NAME:

RB, BRF Fågelsången 20.pdf

2 pages

SHA-512:

92e14f9fbc201cbf986e65523f06cbadc75560617c5a1a2
b5f183209d92414e828ac351281156c3ac92f3d1eb92f7
96175f24d9f2ce916216e07ff244e8ad144

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Per Åke Henning Jakobsson	Signed	20.04.2026 14:08	eID	Swedish BankID
per.jacobsson@azets.com	Authenticated	20.04.2026 14:06	Low	IP: 208.56.29.0

* 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