



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Fågeln i Jönköping

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Dessutom ska ett antal obligatoriska nyckeltal för att kunna följa föreningens ekonomi och jämföra med andra finnas här. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

KASSAFLÖDESANALYS

Visar bostadsrättsföreningens förändring i likvida medel, alltså "pengar in, pengar ut". Här kan styrelsen se hur mycket pengar (likviditet) bostadsrättsföreningen hade vid årets början samt vid årets slut, och följaktligen förändringen under året. Det är viktigt att en bostadsrättsförening har tillräckligt med likvida medel, men tänk på att kassaflödet kan påverkas kraftigt åt båda håll på grund av stora investeringar, extraamorteringar eller nyupptagna lån. För en långsiktigt hållbar ekonomi är sparande ett bättre mått. Detta finns under nyckeltalsredovisningen.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

TOMTRÄTT

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även eventuell fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket bidrar till att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping
Org. nr. 769632-0303

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret
2024-01-01--2024-12-31,
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2024

Verksamheten

Allmänt om verksamheten
Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Jönköping.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes åren 2021-2023, med inflyttning under april 2023 på fastigheten Fågeln 13 i Jönköping som föreningen innehar med äganderätt.

På fastigheten finns 4 st bostadshus med 7 uppgångar med adresserna: Mellangatan 6, 8 och 10 samt Lönnholmsgatan 8A-D

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	20	st	2 rok	1 469	m ²
		21	st	3 rok	1 767	m ²
		7	st	4 rok	863	m ²
		48	st		4 099	m ²
Garageplatser	Hyresrätt	51	st	Varav 2 mc-platser	683	m ²
		51	st		683	m ²
Totalt					4 782	m ²

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen inte genomfört några större underhållsåtgärder.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom. Föreningen har en 50-årig underhållsplan som uppdaterades under 2024.

Inom de närmaste åren finns inga större planerade underhållsåtgärder.

HSB/NCC arbetar fortfarande med att rätta kvarvarande fel och anmärkningar från slut- och efterbesiktningar. Den senaste efterbesiktningen – efterbesiktning nr 6EB6 – ägde rum 2024-08-20 och ett flertal anmärkningar kvarstår. Ett flertal fel och anmärkningar kommer att inspekteras vid kommande 2-årsbesiktning våren 2025.

Styrelsen har lagt ned mycket arbete med att bevaka kvarvarande fel och att bevaka att HSB/NCC åtgärdar felen. Styrelsen begärde redan under 2023 kompletteringar av HSB/NCC, som ännu inte är i drift, till exempel uppgradering av bokningssystem för tvättstuga och övernattningsrum, införandet av porttelefoner/RCO-appen. Det kommer finnas kvarvarande fel/kompletteringar, som kräver åtgärder av HSB/NCC under 2025.

Ekonomi

Årsavgifterna höjdes from 2024-01-01 med 5%. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2025 har man beslutat att höja årsavgifterna med 10%. Utöver årsavgiften debiterar föreningen medlemmarna individuellt för hushålls el.

Övrigt

Föreningen garanterades av HSB Göta att inga lägenheter skulle vara osålda vid inflyttning april 2023. Av föreningens 48 lägenheter ägs 1 (10) lägenhet av HSB Göta. 9 lägenheter som ägdes av HSB Göta har överlåtits under 2024.

Aktiviteter och utbildningar

- Styrelseledamöter har deltagit i HSB-informationsmöten om HSB totalförvaltningsavtal och den digitala underhållsplanen.
- Sekreterare har deltagit i HSB-utbildningarna HSB digitalt styrelsestöd och HSB dokument.
- Internrevisorerna har deltagit i HSB-utbildning grunderna i revisionsarbete.
- Valberedning har deltagit i HSB-utbildning i grunderna i valarbete.

HSB-kod

HSB-kod antogs på ordinarie föreningsstämma 2024-05-30. Styrelsen har bara börjat använda koden som stöd men ännu inte systematiskt.

Upplysning om förlust

Årets förlust har uppstått genom ett bokföringsmässigt underskott som beror på avskrivningsplanen för byggnadernas komponenter. Årets kassaflöde är negativt men inkluderar amorteringar på 414 000 kr. Under året har det tillkommit en del engångs kostnader vilket påverkar kassaflödet negativt men styrelsen följer kontinuerligt upp ekonomin och arbetar med budget och höjde årsavgiften med 10% från och med 2025-01-01.

Medlemsinformation

Väsentliga avtal

- Totalförvaltning som innefattar ekonomisk förvaltning, lokalvård och teknisk förvaltning med HSB FastighetsFörvaltning Göta AB
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Tv och Internet, Telia
- Serviceavtal hissar med Schindler
- El och Fjärrvärme, Jönköpings energi

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-30. På stämman deltog 41 (37) röstberättigade medlemmar.

Extra stämma hölls 2024-11-12 med anledning av antagande av nya HSB normalstadgar 2023. Stadgarna registrerades hos Bolagsverket 2024-12-17.

Föreningen hade vid årets slut 70 (57) medlemmar, varav 49 röstberättigade och där HSB Göta utgör en av dessa. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 9 (2) lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Yvonne Skavhellen	ordförande
Maria Ekenskytt	ledamot
Ingalill Lindström	sekreterare
Armin Kovac	ledamot
Ulf Jonsson	ledamot
Johan Lindkvist	HSB-ledamot

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Maria Ekenskytt, Armin Kovac samt Ingalill Lindström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Maria Ekenskytt, Armin Kovac, Ingalill Lindström och Yvonne Skavhellen två i förening.

Revisor har varit Irene Folkevik med Ulrika Olstedt som suppleant, valda av föreningen, samt BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utsågs av styrelsen.

Valberedning har varit Eva Morgan och Charlotte Vikström Gustafsson.

Flerårsöversikt

	2024	2023 ¹⁾
Nettoomsättning, tkr	3 359	2 080
Res. efter finansiella poster, tkr	-2 548	- 1 948
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt ²⁾	675	434
Årsavgifters andel av totala rörelseintäkter	82%	86%
Skuldsättning kr/kvm	11 871	11 958
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt	13 849	13 950
Sparande kr/kvm	96	60
Räntekänslighet	20,5%	32,1%
Energikostnad kr/kvm	160	72

¹⁾Jämförelsetalen för 2023 påverkas av att föreningen är nyproducerad. Inflyttning skedde i april 2023 och avser därför inte ett helt år.

²⁾ Avgift för hushållsel har inkluderats i årsavgiften per kvm.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Underh.fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	164 110 000	317 000	-317 000	-1 927 936
Resultatdisp enl stämma -23			-1 927 936	1 927 936
			-2 244 936	
Avsätt till yttre underhåll-24		240 000	-240 000	
Ianspråkt. Från yttre fond -24		-57 444	57 444	
Årets resultat				-2 547 858
Belopp vid årets slut	164 110 000	499 556	-2 427 492	-2 547 858

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Ansamlad förlust	-2 427 492
Årets resultat	-2 547 858
	-4 975 350
Styrelsen föreslår följande disposition:	
Balanserat resultat	-4 975 350
	-4 975 350

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 499 556 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 358 525	2 079 692
Summa rörelsens intäkter		3 358 525	2 079 692
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 903 474	-1 033 262
Periodiskt underhåll		-57 444	0
Övriga externa kostnader	Not 3	-35 975	-35 400
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-61 029	-90 154
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-2 950 668	-2 213 001
Summa rörelsens kostnader		-5 008 591	-3 371 817
Rörelseresultat		-1 650 066	-1 292 125
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		17 531	-311
Räntekostnader och liknande resultatposter		-915 322	-635 500
Summa finansiella poster		-897 792	-635 811
Årets resultat		-2 547 858	-1 927 936
Resultatförändring efter disposition av underhåll			
Årets resultat		-2 547 858	-1 927 936
Reservering till fond för yttre underhåll		-240 000	-317 000
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		57 444	0
Resultat efter fondförändring		-2 730 414	-2 244 936

Balansräkning		2024-12-31	2023-12-31	
Tillgångar				
Anläggningstillgångar				
Materiella anläggningstillgångar				
Byggnader	Not 10	Not 6	184 184 021	187 134 689
Mark			32 152 310	32 152 310
			<u>216 336 331</u>	<u>219 286 999</u>
Summa anläggningstillgångar			<u>216 336 331</u>	<u>219 286 999</u>
Omsättningstillgångar				
Kortfristiga fordringar				
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			0	500
Avräkningskonto HSB Göta			402 113	880 118
Övriga fordringar		Not 7	478 351	375 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 8	<u>333 117</u>	<u>237 374</u>
			1 213 581	1 493 520
Kortfristiga placeringar				
Övriga kortfristiga placeringar		Not 9	150 000	0
Summa omsättningstillgångar			<u>1 363 581</u>	<u>1 493 520</u>
Summa tillgångar			<u>217 699 912</u>	<u>220 780 519</u>

Balansräkning	2024-12-31	2023-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	164 110 000	164 110 000
Fond för yttre underhåll	499 556	317 000
	<u>164 609 556</u>	<u>164 427 000</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	-2 427 492	-317 000
Årets resultat	-2 547 858	-1 927 936
	<u>-4 975 350</u>	<u>-2 244 936</u>
Summa eget kapital	<u>159 634 206</u>	<u>162 182 064</u>
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 <u>56 355 000</u>	<u>56 769 000</u>
	56 355 000	56 769 000
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 10 414 000	414 000
Leverantörsskulder	374 110	233 860
Skatteskulder	381 622	611 128
Övriga skulder	Not 11 0	55 344
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12 <u>540 974</u>	<u>515 123</u>
	1 710 706	1 829 455
Summa skulder	<u>58 065 706</u>	<u>58 598 455</u>
Summa eget kapital och skulder	<u>217 699 912</u>	<u>220 780 519</u>

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-2 547 858	-1 927 936
Avskrivningar	2 950 668	2 213 001
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	402 811	285 065
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-198 067	2 597 095
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-118 749	-1 012 670
Kassaflöde från löpande verksamhet	85 995	1 869 490
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	0	-49 512 455
Kassaflöde från investeringsverksamhet	0	-49 512 455
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-414 000	-117 241 530
Inbetalda insatser	0	164 110 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-414 000	46 868 470
Årets kassaflöde	-328 005	-774 495
Likvida medel vid årets början *)	880 118	1 654 613
Likvida medel vid årets slut *)	552 113	880 118

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Redovisnings- och värderingsprinciper		
Allmänna upplysningar		
Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).		
Intäktsredovisning		
Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).		
Materiella anläggningstillgångar		
Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.		
Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.		
Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.		
Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.		
Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:		%
Byggnader		1,6
Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.		
Fordringar		
Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.		
Skulder		
Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.		
Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.		
Fond för yttre underhåll		
Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.		
Fastighetsavgift/Fastighetsskatt		
Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 0 kronor per lägenhet, då de första 15 åren efter nyproduktion är avgiftsbefriade.		
För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.		
Inkomstskatt		
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar.		

Noter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Uppskjuten skatt		
Fastigheten har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.		
Uppskattningar och bedömningar		
Avsättningar		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter, bostäder	2 646 912	1 729 607
Hyror	393 227	254 919
Elintäkter	121 621	49 181
Övriga intäkter	196 765	45 985
	3 358 525	2 079 692
Not 2 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalsvård	648 708	421 522
Reparationer	93 553	7 616
El	216 569	150 598
Uppvärmning	401 847	148 499
Vatten	144 476	43 412
Sophämtning	73 456	51 648
Kabel-TV, internet	131 644	84 258
Fastighetsförsäkring	65 532	45 205
Fastighetsavgift/fastighetsskatt	30 470	0
Förvaltningsarvoden	1 856	4 288
Övriga driftskostnader	95 364	76 216
	1 903 474	1 033 262
Not 3 Övriga externa kostnader		
Extern revisor - BoRevision	16 075	15 000
Medlemsavgifter	19 900	20 400
	35 975	35 400
Not 4 Personalkostnader och arvoden		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	50 000	65 600
Revisorsarvode	1 000	1 000
Löner och andra ersättningar	2 000	2 000
Sociala kostnader	8 029	21 554
	61 029	90 154
Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
Avskrivningar		
Byggnader	2 950 668	2 213 001
	2 950 668	2 213 001

Noter	2024-12-31	2023-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2143				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	2023				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	189 347 690	0			
Årets investeringar	0	189 347 690			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	189 347 690	189 347 690			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-2 213 001	0			
Årets avskrivningar	-2 950 668	-2 213 001			
Utgående avskrivningar	-5 163 669	-2 213 001			
Utgående bokfört värde	184 184 021	187 134 689			
Taxeringsvärde för Fågeln 13 Jönköping					
Byggnad - bostäder	102 000 000	33 992 000			
Byggnad - lokaler	3 047 000	12 356 000			
	105 047 000	46 348 000			
Mark - bostäder	29 000 000	29 000 000			
	29 000 000	29 000 000			
Taxeringsvärde totalt	134 047 000	75 348 000			
Not 7 Övriga fordringar					
Skattekonto	75	0			
Övriga fordringar	478 276	375 528			
	478 351	375 528			
Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	333 117	237 374			
	333 117	237 374			
Not 9 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2024-12-04	2025-01-24	3 mån	3,25%	150 000
					150 000
Not 10 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	21-216238-1	1,52%	2026-04-30	28 695 000	0
Stadshypotek AB	21-216238-2	1,66%	2028-04-30	28 074 000	414 000
				56 769 000	414 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					56 355 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					54 699 000
Kortfristig del av långfristig skuld				414 000	414 000
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 414 000 kr					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				57 390 000	57 390 000

Noter	2024-12-31	2023-12-31
Not 11 Övriga kortfristiga skulder		
Mervärdesskatt	0	5 344
Övriga kortfristiga skulder	0	50 000
	0	55 344
Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	75 183	75 755
Övriga upplupna kostnader	177 096	203 796
Förutbetalda hyror och avgifter	288 695	235 572
	540 974	515 123

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Jönköping

Yvonne Skavhellen

Ingall Lindström

Armin Kovac

Johan Lindkvist

Maria Ekenskytt

Ulf Jonsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Irene Folkevik

Carina Westlund Myrén

Av föreningen vald revisor

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Fågeln i Jönköping, org.nr. 769632-0303

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Fågeln i Jönköping för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Fågeln i Jönköping för räkenskapsåret 2024 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Jönköping

Digitalt signerad av

Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Irene Folkevik
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

YVONNE SKAVHELLEN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 14:50:17



INGALILL LINDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 09:44:44



ULF JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-13 kl. 08:58:23



JOHAN LINDKVIST

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-12 kl. 20:25:22



ARMIN KOVAC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-11 kl. 16:34:21



MARIA EKENSKYTT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-03-07 kl. 06:25:42



IRENE FOLKEVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 17:48:48



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:05:32



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Bostadsrättsförening Fågeln i Jönköping signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

IRENE FOLKEVIK

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-03-15 kl. 17:56:11



CARINA WESTLUND MYRÉN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-03-18 kl. 15:06:07



HSB – där möjligheterna bor