



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB brf Flyttfågeln i Umeå

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB brf Flyttfågeln i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (ähta bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1968. Föreningens stadgar registrerades senast 2024-04-03.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar fastigheten i Umeå kommun:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Flyttfågeln 5	1968-01-01	1968 och 1969

Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 751
4	lägenheter (hyresrätt)	141
13	carportplatser (laddplatser)	0
95	carportplatser	0
4	p-platser (laddplatser)	0
43	p-platser	0
Totalt 344 objekt		14 892

Föreningens lägenheter fördelas på: 13 st 1 rok, 46 st 2 rok, 102 st 3 rok, 28 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.
Solveig Linghult	Ordförande	2013-05-31
Anette Jonsson	Ledamot	2022-08-07
Nils-Erik Pettersson	Ledamot	2018-06-29
Mikael Hedlund	HSB-ledamot	2019-04-29
Adam Lindgren	Ledamot	2023-07-06
Camilla Hedlund	Ledamot	2024-06-03
Siv Norén	Suppleant	2022-08-07
Maria Öström	Suppleant	2023-07-06
Tim Hällström	Suppleant	2024-06-03
Jonas Höglund	Suppleant	2024-06-03

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Adam Lindgren, Siv Norén, Maria Öström, Jonas Höglund samt Tim Hällström.

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Solveig Linghult, Anette Jonsson och Nils-Erik Pettersson.

Revisorer har varit: Hugo Johansson med Ruhollah Hosseini som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Mikaela Wärsberg, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-06-03. På stämman deltog 30 röstberättigade medlemmar. Till stämman inkom följande motioner:

- 1. Fler träd och buskar på 27 - frågan beslutade att hänskjutas till trädgårdsgruppen
- 2. Flytta taggläsare vid dörr på cykelrum - avslag
- 3. Tak över dörr på cykelrum - avslag, redan åtgärdat

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +13%.

En förändring av årsavgiften med +8% per 2025-01-01 är registrerad.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder och investeringar:

- Inköp av Flyttfågeln 4 (panncentralen)
- Besiktat alla 185 golvbrunnar. 70 st var sen 1968 så föreningen har under året påbörjat byte av de golvbrunnarna samt asbestsanering i dessa badrum.

Föreningen har en uppdaterad underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.



Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-11-19. Då konstaterades:

- Skada på utsidan på 2 balkonger
- Trasig glasruta vid entrédörr

De senaste åren har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
2014	Entrétak ovanför cykelrum och samlingslokal
2015	Energisparåtgärder kring värme och ventilation
2016	Byte av takpapp på alla hus
2016	Byte av entrédörrar
2016	Väsentlig förbättring av våra uteplatser/utemiljö
2016	Byte av motorvärmare anslutna till internet
2017	Installation av automatiska dörröppnare
2017	Internetbokning av tvättstuga/motorvärmare
2018	Slutfört installation av ny hiss
2018	Byggt en rullstolsramp vid entré
2018	Påbörjat renovering av fasad, trapphus samt fönsterbyte
2018	Installation taggsystem för garage/carport
2018	Installation taggsystem för tvättstuga & miljöhus/cykelparkering
2018	Påbörjat takisolering av källarplan
2019	Färdigställt 4 ungdomslägenheter
2019	Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem
2019	Renovering av trappuppgångar, nya tak och armaturer
2019	Postfack i entréerna
2020	Ombyggnation miljöhus
2020	Montering belysning garagelängor
2020	Färdigställande av fönster- och fasadrenov. samt tilläggsisolerat
2021	Dränering två huskroppar
2021	Målning golv i källargångar
2021	Fogrenovering balkonger
2022	Plantering av buskar bakom 27A samt bytt ut gamla björkar
2022	2 nya uteplatser
2022	Renovering entréplanen på 27A och 29A
2022	Lagt plattor intill vägg runt husen
2023	Slutfört elrenovering i hela huset
2023	Dörrbyte miljöstation samt cykelförråd

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Renovering av asfalten på området
- Renovering av portar och tak på panncentralen

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 21 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 241 och under året har det tillkommit 24 och avgått 25 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 240.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Flyttfågeln äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 85 785 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 830 kWh per andel. Utfallet blev 857 kWh per andel (823 kWh). HSB Vinds elpris 2024 var 92 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) samt budget. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 17,2 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 44 934 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 85 785 kWh av er totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar ni till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med nordisk elmix CO₂e utsläpp som 2023 var 524 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	90	135	182	188	181
Skuldsättning, kr/kvm	6 625	6 458	6 526	6 056	6 122
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 689	6 519	0	0	0
Räntekänslighet, %	9	10	0	0	0
Energikostnad, kr/kvm	190	167	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	738	656	573	554	540
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	92	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	787	0	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	11 707	10 467	9 529	9 230	8 980
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 925	-1 451	-852	-1 062	-205
Soliditet, %	5	7	8	10	11

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Årsavgifter/totala intäkter %: Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

UPPLYSNINGAR VID FÖRLUST

Årets negativa resultat beror främst på ökade rörelse - och räntekostnader jämfört med föregående år. Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån på 3,5 Mkr för finansiering av inköp/renovering av panncentral samt badrumsrenovering, det har bidragit till de ökade räntekostnaderna och även till det positiva kassaflödet.

Föreningens kassaflöde är positivt med 2 199 691 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 90 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgifterna med 8% från och med 2025-01-01.

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	702 785	0	0	702 785
Underhållsfond, kr	5 715 139	0	-264 209	5 450 930
S:a bundet eget kapital, kr	6 417 924	0	-264 209	6 153 715
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	2 744 658	-1 451 430	264 209	1 557 437
Årets resultat, kr	-1 451 430	1 451 430	-1 924 690	-1 924 690
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	1 293 228	0	-1 660 481	-367 253
S:a eget kapital, kr	7 711 152	0	-1 924 690	5 786 462

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 45 000 kr samt ianspråktagande skett med 309 209 kr

RESULTATDISPOSITION

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

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 293 228
Årets resultat, kr	-1 924 690
Reservation till underhållsfond, kr	-45 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	309 209
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-367 253

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-367 253
------------------------------------	-----------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	11 707 173	10 467 930
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 892	5 845
Summa Rörelseintäkter		11 713 065	10 473 775
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-7 221 257	-6 624 193
Övriga externa kostnader	Not 5	-363 917	-223 803
Personalkostnader	Not 6	-236 829	-181 718
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-2 955 316	-2 943 020
Summa Rörelsekostnader		-10 777 319	-9 972 734
Rörelseresultat		935 746	501 041
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	61 903	63 390
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-2 922 339	-2 015 861
Summa Finansiella poster		-2 860 436	-1 952 471
Resultat efter finansiella poster		-1 924 690	-1 451 431
Resultat före skatt		-1 924 690	-1 451 431
Årets resultat		-1 924 690	-1 451 431



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och mark	Not 10	99 434 571	102 349 469
Inventarier	Not 11	121 256	161 675
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 12	2 028 635	364 291
Summa Materiella anläggningstillgångar		101 584 462	102 875 435

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	660 500	660 500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		660 500	660 500

Summa Anläggningstillgångar

102 244 962 103 535 935

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		40 121	4 251
Aktuell skattefordran		0	1 739
Övriga kortfristiga fordringar	Not 14	4 643 686	198 429
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	395 984	377 824
Summa Kortfristiga fordringar		5 079 790	582 243

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 16	310 477	2 529 333
Summa Kassa och bank		310 477	2 529 333

Summa Omsättningstillgångar

5 390 267 3 111 576

Summa Tillgångar

107 635 229 106 647 511



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	702 785	702 785
Fond för yttre underhåll	5 450 930	5 715 139
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 153 715	6 417 924

Ansamlad förlust

Balanserat resultat	1 557 437	2 744 658
Årets resultat	-1 924 690	-1 451 430
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-367 253	1 293 228

Summa Eget kapital**5 786 461 7 711 152**

Skulder

Långfristiga skulder

Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 17	97 625 630	7 780 000
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		97 625 630	7 780 000

Kortfristiga skulder

Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		1 039 904	88 385 216
Leverantörsskulder		931 884	402 513
Skatteskulder		6 010	0
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	500 622	499 760
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	1 744 717	1 868 870
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		4 223 138	91 156 359

Summa Skulder**101 848 768 98 936 359****Summa Eget kapital och skulder****107 635 229 106 647 511**

KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31
2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat 935 746 501 042

Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

Avskrivningar 2 955 316 2 943 020

Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet

2 955 316 2 943 020

Erhållen ränta

61 903 63 390

Erlagd ränta

-3 000 847 -1 891 733

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

952 118 1 615 718

Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar -79 000 -5 882

Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder 490 598 -247 127

Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital

411 599 -253 008

Kassaflöde från den löpande verksamheten

1 363 717 1 362 710

Kassaflöde från investeringsverksamheten

Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar -1 664 344 -861 856

Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten

-1 664 344 -861 856

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Upptagna lån 3 500 000 0

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut -999 682 -1 018 920

Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten

2 500 318 -1 018 920

Årets kassaflöde

2 199 691 -518 066

Likvida medel vid årets början

2 529 333 3 047 399

Likvida medel vid årets slut

4 729 025 2 529 333

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Byte av kontoklassificering

Föreningens förvaltare har under året bytt system för upprättande av årsredovisning. Detta har inneburit att kostnader och intäkter inom vissa poster i resultaträkning har omklassificerats jämfört med föregående årsredovisning. Även jämförelseåret har ändrats, varvid det inte påverkar jämförelsen mellan åren.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	0 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	10 607 628	9 387 156
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	283 500	283 500
	Hyror bostäder	265 248	265 248
	Hyror garage och parkeringsplatser	450 435	452 728
	Hyror förbrukningsbaserad	39 879	22 829
	Hyror övrigt	25 644	25 644
	Övriga primära intäkter	70 554	43 629
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	11 742 888	10 480 734
	Hyresbortfall	-35 715	-12 804
	<i>Summa</i>	-35 715	-12 804
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	11 707 173	10 467 930

* I årsavgifter ingår kall- och varmvatten, värme samt kabel-tv. Varje bostadsrättsinnehavare har sitt egna el-avtal.

Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Övriga sekundära intäkter	5 892	5 845
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	5 892	5 845

Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel, lokalvård och samfälligheter	-1 301 937	-1 007 195
	Snö och halk-bekämpning	-190 266	-181 433
	Reparationer	-446 546	-318 168
	Planerat underhåll	-309 209	-49 003
	Försäkringsskador	-34 388	-467 976
	El	-524 957	-519 124
	Uppvärmning	-1 619 295	-1 379 473
	Vatten	-684 486	-583 316
	Sophämtning	-431 745	-334 333
	Fastighetsförsäkring	-268 999	-244 701
	Kabel-TV och bredband	-439 003	-434 497
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-315 697	-300 321
	Förvaltningsavtalskostnader	-636 657	-781 192
	Övriga driftkostnader	-18 071	-23 462
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-7 221 257	-6 624 193

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-74 082	-11 647
	Administrationskostnader	-138 868	-61 433
	Extern revision	-24 500	-24 300
	Konsultkostnader	0	-1 594
	Medlemsavgifter	-59 500	-59 500
	Föreningsverksamhet	-4 334	-167
	Övriga förvaltningskostnader	-62 632	-65 162
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-363 917	-223 803
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Revisionsarvode	-5 720	-5 500
	Övriga arvoden	-185 690	-138 174
	Löner och övriga ersättningar	-2 290	0
	Sociala avgifter	-43 129	-36 148
	Övriga personalkostnader	0	-1 896
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-236 829	-181 718
	Vicevärd har varit Mats Framell		
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 671 999	-2 659 703
	Avskrivning på markanläggning	-242 899	-242 899
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	-40 419	-40 419
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 955 316	-2 943 020
Not 8	Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>		
	Ränteintäkter bank	57 685	60 764
	Övriga ränteintäkter och liknande poster	4 218	2 626
	<i>Summa Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</i>	61 903	63 390

Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-2 920 823	-2 015 223
	Övriga räntekostnader	-1 516	-638
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-2 922 339	-2 015 861
Not 10	Byggnader och mark	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 080 299	115 702 645
	Ingående anskaffningsvärde mark	648 900	648 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 792 700	3 792 700
	Årets investeringar	0	7 377 654
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	127 521 899	127 521 899
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-25 172 430	-22 269 828
	Årets avskrivningar	-2 914 898	-2 902 602
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-28 087 328	-25 172 430
	<i>Utgående redovisat värde</i>	99 434 571	102 349 469
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	162 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	0	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	78 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	0	0
	<i>Summa</i>	240 000 000	240 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	100 811 900	100 811 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	100 811 900	100 811 900
Not 11	Inventarier	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	664 651	664 651
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	664 651	664 651
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-502 976	-462 557
	Årets avskrivningar	-40 419	-40 419
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-543 395	-502 976
	<i>Inventarier</i>	121 256	161 675

Not 12	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde panncentral	364 291	6 880 088
	Årets investeringar*	1 664 344	861 856
	Omklassificering till byggnad	0	-7 377 653
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	2 028 635	364 291
	* Panncentral - 1 150 000 kr *Badrumsrenovering - 514 344 kr		
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Andel i HSB Norr	500	500
	Andel i HSB Vind	660 000	660 000
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	660 500	660 500
Not 14	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	4 418 548	0
	Övriga fordringar	225 138	198 429
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	4 643 686	198 429
Not 15	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Förutbetald försäkring	277 928	264 728
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	118 056	113 096
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	395 984	377 824
Not 16	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	Sparkonto Swedbank	310 477	3 856
	Transaktionskonto Nordea	0	2 525 477
	<i>Summa Kassa och bank</i>	310 477	2 529 333

Not 17 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

2024-12-31

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank	3,24%	2027-06-23	28 533 549	325 000
Swedbank	3,67%	2026-01-23	3 473 750	35 000
Swedbank	3,74%	2026-03-25	12 038 853	120 992
Swedbank	3,74%	2026-04-24	886 544	8 912
Swedbank	3,56%	2027-05-25	37 430 000	380 000
Handelsbanken	1,67%	2027-03-01	7 780 000	80 000
SBAB	2,84%	2026-11-09	8 522 838	90 000
			98 665 534	1 039 904

Långfristig del	97 625 630
Nästa års amortering av långfristig skuld	1 039 904
Lån som ska konverteras inom ett år	0
Kortfristig del	1 039 904
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 039 904
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 159 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,28%
Finns swap-avtal	Nej

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

2024-12-31

2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	3 736	3 874
Inre fond	485 051	491 246
Övriga kortfristiga skulder	11 835	4 640
<i>Summa Övriga skulder</i>	500 622	499 760

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

2024-12-31

2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 009 438	941 278
Upplupna räntekostnader	125 918	204 426
Övriga upplupna kostnader	609 361	723 166
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	1 744 717	1 868 870

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flyttfågeln i Umeå, org.nr. 794000-3358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå 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. Revisorerans 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 uppger, 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. 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, 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 Flyttfågeln i Umeå 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 provar 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Pia Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Johansson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB brf Flyttfågeln i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

SOLVEIG LINGHULT

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 10:24:03



ADAM LINDGREN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 21:50:05



MIKAEL HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 09:46:06



ANETTE JONSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-09 kl. 14:22:48



NILS-ERIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-14 kl. 14:14:37



CAMILLA HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-16 kl. 13:47:19



HUGO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 23:25:42



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:54:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB brf Flyttfågeln i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

HUGO JOHANSSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-04-17 kl. 23:28:30



PIA ANDERSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-04-22 kl. 12:51:06



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 en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings- och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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