

# Årsredovisning 2022

BRF FLYTTFÅGLARNA

769613-3235



# VÄLKOMMEN TILL ÅRSREDOVISNINGEN FÖR BRF FLYTTFÅGLARNA

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-01-01 - 2022-12-31.

## INNEHÅLL:

	SIDA:
Förvaltningsberättelse	4
Resultaträkning	8
Balansräkning	9
Kassaflödesanalys	11
Noter	12

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



# 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

---

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

### FÖRENINGEN HAR REGISTRERATS HOS BOLAGSVERKET

Föreningen registrerades 2005-11-01.

### SÄTE

Föreningen har sitt säte i Malmö.

### ÄKTA FÖRENING

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

### FASTIGHETEN

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Uppland 5 på adressen Uppsalagatan 11 i Malmö. Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 853 kvm.

### FÖRSÄKRING

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

### STYRELSENS SAMMANSÄTTNING

Li Anne Siv Hoffström	Ordförande
Evelina Östberg	Styrelseledamot
Oscar Knutsson	Styrelseledamot
Sara Stephanie Embry Bobadilla	Styrelseledamot

### FIRMATECKNING

Firman tecknas av styrelsen

## REVISORER

Karin Svensson    Auktoriserad revisor    Ernst & Young AB

## SAMMANTRÄDEN OCH STYRELSEMÖTEN

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-16. Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

## UTFÖRDA HISTORISKA UNDERHÅLL

September - December    Service av tvätt och tork-maskiner i tvättstuga. Byte av alla lampor till Led.

## PLANERADE UNDERHÅLL

Jan - mars    Byte av termostater, installation av värmeregleringsreläer.

## AVTAL MED LEVERANTÖRER

bredband, kabeltv	Tele2
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal, el, nät, fjärrvärme	Eon
Fastighetsstädning	Hagtorn Fastighetsservice
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Klottersanering	Klottrets fiende
Byte av lampor	Miljöbelysning

## ÖVRIG VERKSAMHETSINFORMATION

Vi bytte gallren till källarfönstren. Säkerhetsdörr installerad till hyreslägenheten. Serviceavtal upprättat med EP-service till tvättstugan.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

## EKONOMI

Det beslutades att inte höja avgifterna under 2023, med 3/4 majoritet.

## FÖRÄNDRINGAR I AVTAL

Serviceavtal med EP-service till tvättstugan.

## ÖVRIGA UPPGIFTER

## MEDLEMSINFORMATION

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 5. Det har under året skett 2 överlåtelser.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	872 207	863 578	872 756	875 720
Resultat efter fin. poster	-29 137	88 509	-308 793	123 601
Soliditet, %	50	50	49	50
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	979	979	979	979
Lån per kvm bostadsyta, kr	7 903	7 993	8 179	8 270

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	2021-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2022-12-31
Insatser	6 721 251	-	-	6 721 251
Upplåtelseavgifter	785 295	-	-	785 295
Fond, yttre underhåll	131 533	-	124 582	256 115
Balanserat resultat	-748 361	88 509	-124 582	-784 433
Årets resultat	88 509	-88 509	-29 137	-29 137
<b>Eget kapital</b>	<b>6 978 228</b>	<b>0</b>	<b>-29 137</b>	<b>6 949 091</b>

## RESULTATDISPOSITION

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-784 433
Årets resultat	-29 137
Totalt	<u><b>-813 570</b></u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	192 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-165 212
Balanseras i ny räkning	-840 358
	<u><u><b>-813 570</b></u></u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

# Resultaträkning

	Not	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>	2		
Nettoomsättning		872 207	863 578
Rörelseintäkter		398	15 511
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>872 605</b>	<b>879 089</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	3-7	-507 906	-405 523
Övriga externa kostnader	8	-77 002	-83 109
Personalkostnader	9	-65 051	-62 553
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 700	-110 675
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-760 658</b>	<b>-661 860</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>111 946</b>	<b>217 229</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		519	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-141 602	-128 720
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-141 083</b>	<b>-128 720</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-29 137</b>	<b>88 509</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-29 137</b>	<b>88 509</b>



# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10	13 488 673	13 599 373
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 488 673</b>	<b>13 599 373</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 488 673</b>	<b>13 599 373</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		11 199	7 701
Övriga fordringar		1 970	860
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		20 897	11 840
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>34 066</b>	<b>20 401</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		328 948	350 696
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>328 948</b>	<b>350 696</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>363 014</b>	<b>371 097</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 851 687</b>	<b>13 970 470</b>

# Balansräkning

	Not	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
EGET KAPITAL			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 506 546	7 506 546
Fond för yttre underhåll		256 115	131 533
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 762 661</b>	<b>7 638 079</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-784 433	-748 361
Årets resultat		-29 137	88 509
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-813 570</b>	<b>-659 851</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 949 091</b>	<b>6 978 228</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11	3 031 267	4 614 826
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>3 031 267</b>	<b>4 614 826</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		3 709 895	2 203 160
Leverantörsskulder		28 933	19 362
Skatteskulder		2 616	1 416
Övriga kortfristiga skulder		679	28 158
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		129 206	125 320
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>3 871 329</b>	<b>2 377 416</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 851 687</b>	<b>13 970 470</b>

# Kassaflödesanalys

	2022-01-01 - 2022-12-31	2021-01-01 - 2021-12-31
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>350 696</b>	<b>297 773</b>
Resultat efter finansiella poster	-29 137	88 509
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	110 700	110 675
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet</b>	<b>81 563</b>	<b>199 184</b>
<b>Kassaflöde från förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-13 665	-3 894
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-12 822	-65 544
<b>Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital</b>	<b>55 076</b>	<b>129 746</b>
<b>Investeringar</b>		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
<b>Kassaflöde från investeringar</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamhet</b>		
Eget bundet kapital	0	0
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-76 824	-76 824
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-76 824</b>	<b>-76 824</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-21 748</b>	<b>52 922</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>328 948</b>	<b>350 696</b>

# Noter

## NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

### Redovisning av intäkter

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

### 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:

Byggnad	1,06 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

### Fastighetsavgift

Fastighetsavgiften på bostadsdelen består av en avgift på 1 519 SEK per lägenhet.

### Fastighetslån

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

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER	2022	2021
Hysesintäkter, bostäder	35 000	33 000
Årsavgifter, bostäder	824 880	824 880
Övriga intäkter	12 725	21 209
<b>Summa</b>	<b>872 605</b>	<b>879 089</b>

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL	2022	2021
Besiktning och service	8 819	11 285
Fastighetsskötsel	744	2 486
Städning	20 242	19 986
Trädgårdsarbete	2 065	0
<b>Summa</b>	<b>31 871</b>	<b>33 757</b>
NOT 4, REPARATIONER	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	1 272	0
El	1 028	0
Tvättstuga	2 599	0
Övriga gemensamma utrymmen	0	8 496
<b>Summa</b>	<b>4 899</b>	<b>8 496</b>
NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL	2022	2021
Dörrar och lås/porttele	42 670	0
El	75 569	0
Fönster	29 144	0
Tak	0	67 418
Tvättstuga	17 829	0
<b>Summa</b>	<b>165 212</b>	<b>67 418</b>
NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER	2022	2021
Fastighetsel	33 157	25 563
Sophämtning	33 576	28 031
Uppvärmning	135 002	138 720
Vatten	47 062	47 714
<b>Summa</b>	<b>248 797</b>	<b>240 027</b>

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER	2022	2021
Fastighetsförsäkringar	6 193	6 529
Fastighetsskatt	30 380	29 180
Kabel-TV	20 554	20 116
<b>Summa</b>	<b>57 127</b>	<b>55 825</b>

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2022	2021
Förbrukningsmaterial	1 936	0
Kameral förvaltning	44 712	44 052
Konsultkostnader	0	10 847
Revisionsarvoden	19 000	11 875
Övriga förvaltningskostnader	11 354	16 335
<b>Summa</b>	<b>77 002</b>	<b>83 109</b>

NOT 9, PERSONALKOSTNADER	2022	2021
Löner, arbetare	1 200	0
Sociala avgifter	15 551	14 955
Styrelsearvoden	48 300	47 598
<b>Summa</b>	<b>65 051</b>	<b>62 553</b>

NOT 10, BYGGNAD OCH MARK	2022-12-31	2021-12-31
<b>Ingående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	14 856 542	14 856 542
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 856 542</b>	<b>14 856 542</b>
<b>Ingående ackumulerad avskrivning</b>	-1 257 169	-1 146 494
Årets avskrivning	-110 700	-110 675
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 367 869</b>	<b>-1 257 169</b>
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	<b>13 488 673</b>	<b>13 599 373</b>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 545 167</i>	<i>4 545 167</i>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	6 400 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 200 000
<b>Summa</b>	<b>13 600 000</b>	<b>11 600 000</b>

NOT 11, SKULDER TILL KREDITINSTITUT	Villkorsändringsdag	Räntesats 2022-12-31	Skuld 2022-12-31
Stadshypotek	2023-03-29	4,45 %	405 500
Stadshypotek	2023-04-30	2,01 %	2 915 314
Stadshypotek	2025-06-01	3,99 %	1 720 836
Stadshypotek	2023-10-30	1,70 %	354 505
Stadshypotek	2024-04-30	1,18 %	1 345 007
<b>Summa</b>			<b>6 741 162</b>
Varav kortfristig del			3 709 895

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.

Lån med slutbetalningsdag under 2023 omsätts vid förfall.

NOT 12, STÄLLDA SÄKERHETER	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckning	7 864 000	7 864 000
<b>Summa</b>	<b>7 864 000</b>	<b>7 864 000</b>

## NOT 13, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Vi bytte lampor i huset vid årsskiftet, bland annat kablar i väggarna från 1937.

# Underskrifter

\_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_  
Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Li Anne Siv Hoffström  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Evelina Östberg  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Oscar Knutsson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sara Stephanie Embry Bobadilla  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
Ernst & Young AB  
Karin Svensson  
Auktoriserad revisor