

# Årsredovisning 2023

Brf Flyttfåglarna

769613-3235



 nabo

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

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

## Innehåll

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

KS

# 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.

KS

# 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.

Fastigheten är försäkrad hos Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Styrelsens sammansättning

Li Anne Siv Hoffström	Ordförande
Evelina Östberg	Styrelseledamot
Johanna Kristiansson	Styrelseledamot
Oscar Knutsson	Styrelseledamot
Staffan Persson	Styrelseledamot

### Valberedning

Matilda Gerhardsson

### Firmateckning

Li Hoffström och Evelina Östberg

### Revisorer

Karin Svensson Auktoriserad revisor

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-07.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2049. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

CC

## 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
Byte av lampor	Miljöbelysning
Ekonomisk förvaltning	Nabo
Elavtal, el, nät, fjärrvärme	Eon
Fastighetsförsäkringar	Länsförsäkringar
Fastighetsstädning	Hagtorn Fastighetservice
Klottersanering	Klottrets fiende
Värmereglering	Noda
Underhåll av tvättmaskiner	EP-service
Städfirma	Ren Service AB

## Övrig verksamhetsinformation

Vi byter förvaltare till SBC från 1 januari 2024.

Vi har bytt ut alla termostater i elementen genom Qsec. De har också satt in en vattenreglerare i alla element.

Städning och utrensning i källaren. Nytt trädgårdsbord har införskaffats.

Vi bytte alla lampor till Led samt satte in ett värmeregleringssystem under slutet av 2022.

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Ekonomi

Omförhandling av ett av lånen till bunden ränta i tre år, till 2026 och valde rörlig ränta till ett av de mindre lånen.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2009-01-01 med 7,74%, 2010-01-01 med 5,00%, 2014-08-01 med 4,70%, 2017-01-01 med 5,00% och 2018-01-01 med 2,00%.

### Förändringar i avtal

Uppsägning av Klottrets fiende till 28 februari 2024. Uppsägning av Hagtorn och nytt städavtal med REN service AB.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 28 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 3. Det har under året skett 1 överlåtelse.

VS

## Flerårsöversikt

NYCKELTAL	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	893 666	872 207	863 578	872 756
Resultat efter fin. poster	-162 032	-29 137	88 509	-308 793
Soliditet (%)	50	50	50	49
Yttre fond	282 903	256 115	131 533	419 756
Taxeringsvärde	13 600 000	13 600 000	11 600 000	11 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	979	979	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,3	94,6	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 906	7 997	-	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 814	7 903	-	-
Sparande per kvm totalyta, kr	122	289	-	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	31	39	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	174	158	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	63	55	-	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	268	252	-	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	3,25	2,09	-	-
Räntekänslighet (%)	7,97	8,17	-	-

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

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

**Skuldsättning** - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll.

Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

ks

## Uppllysning vid förlust

Vi har under året gjort en större planerad upprustning av våra element och värmesystem enligt underhållsplanen samt installerat ett nytt värmeregleringssystem för att sänka vår energiförbrukning. Vi har även gjort en termomätning på alla våra elledningar. På grund av detta planerade underhåll samt åtgärder har vi i detta år ett negativt resultat. Inför 2024 kommer vi att göra en avgiftshöjning för att säkerställa kapital inför kommande räntehöjning.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	6 721 251	-	-	6 721 251
Upplåtelseavgifter	785 295	-	-	785 295
Fond, yttre underhåll	256 115	-	26 788	282 903
Balanserat resultat	-784 433	-29 137	-26 788	-840 358
Årets resultat	-29 137	29 137	-162 032	-162 032
<b>Eget kapital</b>	<b>6 949 091</b>	<b>0</b>	<b>-162 032</b>	<b>6 787 059</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-840 358
Årets resultat	-162 032
<b>Totalt</b>	<b>-1 002 390</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Reservering fond för yttre underhåll	192 000
Att från yttre fond i anspråk ta	-155 813
Balanseras i ny räkning	-1 038 577
	<b>-1 002 390</b>

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

10

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	893 666	872 207
Övriga rörelseintäkter	3	7 221	398
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>900 887</b>	<b>872 605</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-581 686	-507 906
Övriga externa kostnader	9	-82 312	-77 002
Personalkostnader	10	-70 769	-65 051
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-110 700	-110 700
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-845 467</b>	<b>-760 658</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>55 421</b>	<b>111 946</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		437	519
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-217 890	-141 602
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-217 453</b>	<b>-141 083</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-162 032</b>	<b>-29 137</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-162 032</b>	<b>-29 137</b>

10



## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	12	13 377 973	13 488 673
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>13 377 973</b>	<b>13 488 673</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>13 377 973</b>	<b>13 488 673</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		10 965	11 199
Övriga fordringar	13	1 976	1 970
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	23 439	20 897
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>36 380</b>	<b>34 066</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		214 691	328 948
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>214 691</b>	<b>328 948</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>251 071</b>	<b>363 014</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>13 629 044</b>	<b>13 851 687</b>

ks

# Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		7 506 546	7 506 546
Fond för yttre underhåll		282 903	256 115
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>7 789 449</b>	<b>7 762 661</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-840 358	-784 433
Årets resultat		-162 032	-29 137
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 002 390</b>	<b>-813 570</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>6 787 059</b>	<b>6 949 091</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	15	4 534 430	3 031 267
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 534 430</b>	<b>3 031 267</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		2 130 550	3 709 895
Leverantörsskulder		21 487	28 933
Skatteskulder		3 789	2 616
Övriga kortfristiga skulder		0	679
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	151 729	129 206
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>2 307 555</b>	<b>3 871 329</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>13 629 044</b>	<b>13 851 687</b>

109

# Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>55 421</b>	<b>111 946</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	110 700	110 700
	<b>166 121</b>	<b>222 646</b>
Erhållen ränta	437	519
Erlagd ränta	-202 892	-141 456
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>-36 334</b>	<b>81 709</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-2 314	-13 665
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	573	-12 968
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-38 075</b>	<b>55 076</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	0	7 713
Amortering av lån	-76 182	-84 537
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-76 182</b>	<b>-76 824</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>-114 257</b>	<b>-21 748</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>328 948</b>	<b>350 696</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>214 691</b>	<b>328 948</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

KS

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGSG- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

---

Årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

#### Redovisning av intäkter

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

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

#### Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

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.

#### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 589 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

#### Fastighetslån

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

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

ky

## NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	824 880	824 880
Hysesintäkter, bostäder	48 000	35 000
Kabel-TV/Bredband	11 020	0
Övriga intäkter	9 766	12 327
<b>Summa</b>	<b>893 666</b>	<b>872 207</b>

## NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Öres- och kronutjämning	1	1
Elprisstöd	6 248	0
Övriga intäkter	0	397
Återbetaln. all Framtid	972	0
<b>Summa</b>	<b>7 221</b>	<b>398</b>

## NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	2 390	744
Besiktning och service	49 793	8 819
Städning	20 712	20 242
Trädgårdsarbete	0	2 065
<b>Summa</b>	<b>72 895</b>	<b>31 871</b>

## NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Tvättstuga	2 019	2 599
Dörrar och lås/porttele	0	1 272
El	10 900	1 028
<b>Summa</b>	<b>12 919</b>	<b>4 899</b>

## NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Bostäder	155 813	0
Tvättstuga	0	17 829
Dörrar och lås/porttele	0	42 670
El	0	75 569
Fönster	0	29 144
<b>Summa</b>	<b>155 813</b>	<b>165 212</b>

KS

## NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	26 211	33 157
Uppvärmning	148 311	135 002
Vatten	53 864	47 062
Sophämtning	32 777	33 576
<b>Summa</b>	<b>261 163</b>	<b>248 797</b>

## NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	7 441	6 193
Kabel-TV	39 675	20 554
Fastighetsskatt	31 780	30 380
<b>Summa</b>	<b>78 896</b>	<b>57 127</b>

## NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Förbrukningsmaterial	2 750	1 936
Övriga förvaltningskostnader	13 454	11 354
Revisionsarvoden	19 500	19 000
Ekonomisk förvaltning	46 608	44 712
<b>Summa</b>	<b>82 312</b>	<b>77 002</b>

## NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	52 500	48 300
Löner, arbetare	1 350	1 200
Sociala avgifter	16 919	15 551
<b>Summa</b>	<b>70 769</b>	<b>65 051</b>

## NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	217 861	141 602
Övriga räntekostnader	29	0
<b>Summa</b>	<b>217 890</b>	<b>141 602</b>

KS

## NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	14 856 542	14 856 542
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	<b>14 856 542</b>	<b>14 856 542</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-1 367 869	-1 257 169
Årets avskrivning	-110 700	-110 700
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	<b>-1 478 569</b>	<b>-1 367 869</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>13 377 973</b>	<b>13 488 673</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	8 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
<b>Summa</b>	<b>13 600 000</b>	<b>13 600 000</b>

## NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	1 976	1 970
<b>Summa</b>	<b>1 976</b>	<b>1 970</b>

## NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA

INTÄKTER	2023-12-31	2022-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	3 724	156
Försäkringspremier	623	8 064
Kabel-TV	19 092	5 634
Förvaltning	0	7 043
<b>Summa</b>	<b>23 439</b>	<b>20 897</b>

4

## NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Stadshypotek	2024-04-02	5,45 %	397 956	405 500
Stadshypotek	2026-04-30	4,39 %	2 884 462	2 915 314
Stadshypotek	2025-06-01	3,99 %	1 700 828	1 720 836
Stadshypotek	2024-01-30	5,45 %	351 295	354 505
Stadshypotek	2024-04-30	1,18 %	1 330 439	1 345 007
<b>Summa</b>			<b>6 664 980</b>	<b>6 741 162</b>
Varav kortfristig del			2 130 550	3 709 895

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 280 860 kr.

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

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	1 130	7 068
Städning	1 726	0
El	2 247	3 640
Uppvärmning	20 142	19 324
Utgiftsräntor	25 035	10 037
Vatten	6 520	0
Förutbetalda avgifter/hyror	76 929	73 137
Beräknat revisionsarvode	18 000	16 000
<b>Summa</b>	<b>151 729</b>	<b>129 206</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	7 864 000	7 864 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Ingen avgiftshöjning under räkenskapsåret.

U



## Underskrifter

Malmö, 2024-04-12

Ort och datum

Li Hoffström

Li Anne Siv Hoffström  
Ordförande

Evelina Östberg

Evelina Östberg  
Styrelseledamot

Johanna Kiti

Johanna Kristiansson  
Styrelseledamot

Oscar Knutsson

Oscar Knutsson  
Styrelseledamot

Staffan Persson

Staffan Persson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-04-24

Karin Svensson

Ernst & Young AB  
Karin Svensson  
Auktoriserad revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flyttfåglarna, org.nr 769613-3235

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna för år 2023-01-01 - 2023-12-31

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 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

KS

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Flyttfåglarna för år 2023-01-01 - 2023-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

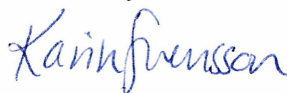
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Malmö den 24 april 2024

Ernst & Young AB



Karin Svensson  
Auktoriserad revisor