



Årsredovisning 2025

HSB Bostadsrättsförening
Flyttfågeln i Umeå

MEMBER I HSB



HSB – där möjligheterna bor



Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Styrelsen för HSB Bostadsrättsföreningen Flyttfågeln i Umeå med säte i UMEÅ org.nr. 794000-3358 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2025

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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
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. 2026-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m ²
185	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	14 751
4	lägenheter (hyresrätt)	142
36	lokaler (hyresrätt)	309
13	carportplatser (laddplats)	0
95	carportplatser	0
4	p-platser (laddplats)	0
43	p-platser	0
Totalt 380 objekt		15 202

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
Camilla Hedlund	Ledamot	2025-02-19
Joakim Eklöf	HSB-ledamot	2025-10-15
Tim Hällström	Ledamot	2025-11-27
Siv Norén	Suppleant	2022-08-07
Maria Öström	Suppleant	2023-07-06
Jonas Höglund	Suppleant	2025-02-19

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson, Anette Jonsson, Camilla Hedlund, Siv Norén samt Jonas Höglund.

Styrelsen har under året hållit 9 protokollförda styrelsemöten.

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

Revisorer har varit: Hugo Johansson vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Maria Olofsson, vald vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-05-19.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2025-01-01 med +8%.

En förändring av årsavgiften med +7% per 2026-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen uppdateras årligen och styrelsen bedömer att planen är aktuell.

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.

Den stadgeenliga fastighetsbesiktningen har utförts i enlighet med föreningens underhållsplan.

Under året har föreningen genomfört följande åtgärder:

- Bytt ut golvbrunnar i badrum samt asbestsanering i dessa.
- Bytt portar i panncentralen

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 motorvärmarruttag 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
2025	Byte golvbrunnar samt asbestsanering i badrum

Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste åren:

- Renovering av asfalten på området
- Renovering tak på panncentralen

Medlemsinformation

Under året har 13 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 240 och under året har det tillkommit 18 och avgått 13 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 245.

HSB Vind i Umeå Ek för

HSB Brf Flyttfågeln äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 69 352 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 764 kWh per andel. Utfallet blev 694 kWh per andel (857 kWh). HSB Vinds elpris 2025 var 1,06 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 13,9 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 36 327 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 69 352 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 2025 var 464,79 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB Vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB Vinds föreningsstämma.

Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	2022	2021
Sparande, kr/kvm	140	90	135	182	188
Skuldsättning, kr/kvm	6 654	6 625	6 458	6 526	6 056
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	6 857	6 689	6 519	0	0
Räntekänslighet, %	9	9	10	0	0
Energikostnad, kr/kvm	180	190	167	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	795	738	656	573	554
Årsavgifter/totala intäkter, %	93	93	92	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	826	787	0	0	0
Nettoomsättning, tkr	12 554	11 707	10 467	9 529	9 230
Resultat efter finansiella poster, tkr	-1 018	-1 925	-1 451	-852	-1 062
Soliditet, %	4	5	7	8	10

Upplysningar vid förlust

Årets negativa resultat beror på bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar men även ökade räntekostnader jämfört med föregående år. Föreningen har under året tagit upp ett nytt lån på 3 550 000 kr för finansiering av badrumsrenoveringen. Det har bidragit till de ökade räntekostnaderna.

Föreningens kassaflöde är positivt med 888 111 kr. Föreningens sparande till det framtida underhållet uppgår till 140 kr/m².

För att möta föreningens framtida ekonomiska åtaganden (tex amorteringar och återinvesteringar) samt höja sparandet har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 7% från och med 2026-01-01. Ytterligare förändring av årsavgiften/lån är främst beroende av framtida räntenivåer.

Styrelsen anser därmed att årets förlust inte påverkar föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

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	5 450 930	0	-129 750	5 321 180
S:a bundet eget kapital, kr	6 153 715	0	-129 750	6 023 965
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 557 437	-1 924 690	129 750	-237 503
Årets resultat, kr	-1 924 690	1 924 690	-1 017 765	-1 017 765
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	-367 253	0	-888 015	-1 255 268
S:a eget kapital, kr	5 786 462	0	-1 017 765	4 768 697

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 48 000 kr samt ianspråktagande skett med 177 750 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	-367 253
Årets resultat, kr	-1 017 765
Reservation till underhållsfond, kr	-48 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	177 750
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	-1 255 268

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	-1 255 268
------------------------------------	-------------------

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

Resultaträkning

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	12 554 446	11 707 173
Övriga rörelseintäkter		1 200	5 892
Summa Rörelseintäkter		12 555 646	11 713 065
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-6 811 153	-7 221 257
Övriga externa kostnader	Not 4	-248 922	-363 917
Personalkostnader	Not 5	-226 919	-236 829
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-2 969 129	-2 955 316
Summa Rörelsekostnader		-10 256 123	-10 777 319
Rörelseresultat		2 299 523	935 746
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		8 652	61 903
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-3 325 940	-2 922 339
Summa Finansiella poster		-3 317 288	-2 860 436
Resultat efter finansiella poster		-1 017 765	-1 924 690
Resultat före skatt		-1 017 765	-1 924 690
Årets resultat		-1 017 765	-1 924 690

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 8	100 649 515	99 434 571
Inventarier	Not 9	80 837	121 256
Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	Not 10	1 658 041	2 028 635
<i>Summa Materiella anläggningstillgångar</i>		102 388 393	101 584 462
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	660 500	660 500
<i>Summa Finansiella anläggningstillgångar</i>		660 500	660 500
Summa Anläggningstillgångar		103 048 893	102 244 962
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		10 470	40 121
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	5 549 613	4 643 686
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	403 209	395 984
<i>Summa Kortfristiga fordringar</i>		5 963 292	5 079 790
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		311 421	310 477
<i>Summa Kassa och bank</i>		311 421	310 477
Summa Omsättningstillgångar		6 274 713	5 390 267
Summa Tillgångar		109 323 606	107 635 229

Balansräkning

2025-12-312024-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	702 785	702 785
Fond för yttre underhåll	5 321 180	5 450 930
<i>Summa Bundet eget kapital</i>	6 023 965	6 153 715
<i>Ansamlad förlust</i>		
Balanserat resultat	-237 503	1 557 437
Årets resultat	-1 017 765	-1 924 690
<i>Summa Ansamlad förlust</i>	-1 255 268	-367 253
Summa Eget kapital	4 768 697	5 786 461

Skulder

<i>Långfristiga skulder</i>		
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 14	72 173 54997 625 630
<i>Summa Långfristiga skulder</i>		72 173 54997 625 630
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut		28 975 4561 039 904
Leverantörsskulder		636 667931 884
Skatteskulder		27 6266 010
Övriga kortfristiga skulder	Not 15	473 284500 622
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	2 268 3281 744 717
<i>Summa Kortfristiga skulder</i>		32 381 3604 223 138
Summa Skulder		104 554 909101 848 768
Summa Eget kapital och skulder		109 323 606107 635 229

Kassaflödesanalys

2025-01-01
2025-12-31

2024-01-01
2024-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	2 299 523	935 746
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 969 129	2 955 316
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	2 969 129	2 955 316
Erhållen ränta	8 652	61 903
Erlagd ränta	-3 309 647	-3 000 847
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 967 657	952 118
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	3 665	-79 000
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	206 378	490 598
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	210 043	411 599
Kassaflöde från den löpande verksamheten	2 177 699	1 363 717
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-3 773 060	-1 664 344
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-3 773 060	-1 664 344
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	3 550 000	3 500 000
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 066 529	-999 682
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	2 483 471	2 500 318
Årets kassaflöde	888 111	2 199 691
Likvida medel vid årets början	4 729 025	2 529 333
Likvida medel vid årets slut	5 617 135	4 729 025

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.

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 placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Definitioner nyckeltal

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

Sparande: Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Sparandetalet ämnar åskådliggöra det utrymme som finns i föreningen för att möta ett långsiktigt genomsnittligt underhåll. Förenklat visar sparandetalet det underliggande kassaflödet från den löpande verksamheten 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.

Not 2	Nettoomsättning	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder*	11 456 400	10 607 628
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	277 500	277 500
	Årsavgifter lokaler informationsöverföring	0	0
	Hyror bostäder	273 192	265 248
	Hyror garage och parkeringsplatser	486 951	450 435
	Hyror förbrukningsbaserad	32 961	39 879
	Hyror informationsöverföring	6 000	6 000
	Hyror övrigt	25 866	25 644
	Övriga primära intäkter	48 306	70 554
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	12 607 176	11 742 888
	Hysesbortfall	-52 730	-35 715
	<i>Summa</i>	-52 730	-35 715
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	12 554 446	11 707 173

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

Not 3	Driftskostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och förvaltning	-1 881 250	-1 938 594
	Snö och halk-bekämpning	-133 738	-190 266
	Reparationer	-358 592	-446 546
	Planerat underhåll	-177 750	-309 209
	Försäkringsskador	0	-34 388
	El	-456 742	-524 957
	Uppvärmning	-1 585 055	-1 619 295
	Vatten	-693 064	-684 486
	Sophämtning	-453 638	-431 745
	Fastighetsförsäkring	-277 928	-268 999
	Kabel-TV och bredband	-445 337	-439 003
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-329 686	-315 697
	Övriga driftkostnader	-18 375	-18 071
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-6 811 153	-7 221 257

Not 4	Övriga externa kostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-7 073	-74 083
	Administrationskostnader	-103 023	-138 868
	Extern revision	-21 600	-24 500
	Medlemsavgifter	-59 500	-59 500
	Föreningsverksamhet	-1 882	-4 334
	Övriga förvaltningskostnader	-55 845	-62 632
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-248 922	-363 917
Not 5	Personalkostnader	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-131 508	-123 572
	Revisionsarvode	-5 720	-5 720
	Övriga arvoden	-44 358	-62 118
	Löner och övriga ersättningar	0	-2 290
	Sociala avgifter	-41 990	-43 129
	Övriga personalkostnader	-3 342	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-226 919	-236 829
Not 6	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 685 811	-2 671 999
	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>	-2 969 129	-2 955 316
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
	<i>Räntekostnader och liknande resultatposter</i>		
	Räntekostnader lån till kreditinstitut	-3 323 843	-2 920 823
	Övriga räntekostnader	-2 097	-1 516
	<i>Summa Räntekostnader och liknande resultatposter</i>	-3 325 940	-2 922 339

Not 8	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	123 080 299	123 080 299
	Ingående anskaffningsvärde mark	648 900	648 900
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	3 792 700	3 792 700
	Årets investeringar	4 143 654	0
	Årets försäljningar/utrangeringar	-148 753	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	131 516 800	127 521 899
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-28 087 328	-25 172 430
	Årets avskrivningar	-2 928 710	-2 914 898
	Återförda avskrivningar	148 753	0
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-30 867 285	-28 087 328
	<i>Utgående redovisat värde</i>	100 649 515	99 434 571
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	184 000 000	162 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	160 000	0
	Taxeringsvärde mark - bostäder	77 000 000	78 000 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	225 000	0
	<i>Summa</i>	261 385 000	240 000 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	102 561 900	100 811 900
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	102 561 900	100 811 900
Not 9	Inventarier	2025-12-31	2024-12-31
	<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	-543 395	-502 976
	Årets avskrivningar	-40 419	-40 419
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-583 814	-543 395
	<i>Inventarier</i>	80 837	121 256

Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar

Ingående värde pågående nyanläggning	2 028 635	364 291
Årets investeringar*	3 773 060	1 664 344
Omklassificering badrumsrenovering	-4 143 654	0
<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	1 658 041	2 028 635

* Panncentral - 143 750 kr. Badrumsrenovering - 3 629 310 kr

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind	660 000	660 000
<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	660 500	660 500

Under 2026 har ett förslag om att ge styrelsen för HSB vind mandat att undersöka möjligheten att sälja vindkraftverket röstats igenom på HSB vinds föreningsstämma. En osäkerhet kring andelarnas värde föreligger och beror bland annat på försäljningsvärdet för vindkraftverket och när i tid en sådan försäljning blir aktuell.

Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2025-12-31	2024-12-31
--------	--------------------------------	------------	------------

Övriga fordringar

Avräkningskonto HSB	5 305 714	4 418 548
Övriga fordringar	243 899	225 138
<i>Summa Övriga fordringar</i>	5 549 613	4 643 686

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2025-12-31	2024-12-31
--------	--	------------	------------

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetald försäkring	288 703	277 928
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	114 506	118 056
<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	403 209	395 984

Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2025-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank 980-0368	3,24%	2027-06-23	28 208 549	325 000
Swedbank 980-0368	3,67%	2026-01-23	3 438 750	35 000
Swedbank 980-0368	3,74%	2026-03-25	11 917 861	120 992
Swedbank 980-0368	3,74%	2026-04-24	877 632	8 912
Swedbank 980-0368	3,56%	2027-05-25	37 050 000	380 000
Swedbank 980-0368	2,85%	2026-12-22	3 523 375	35 500
Stadshypotek 164-4251	1,67%	2027-03-01	7 700 000	80 000
SBAB BG	2,84%	2026-11-09	8 432 838	90 000
			101 149 005	1 075 404

Långfristig del	72 173 549
Nästa års amortering av långfristig skuld	785 000
Lån som ska konverteras inom ett år	28 190 456
Kortfristig del	28 975 456
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 075 404
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	4 301 616
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	3,27%
Finns swap-avtal	Nej

Not 15 Övriga kortfristiga skulder 2025-12-31 2024-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Momsskuld	4 470	3 736
Inre fond	464 854	485 051
Övriga kortfristiga skulder	3 960	11 835
<i>Summa Övriga skulder</i>	473 284	500 622

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2025-12-31 2024-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	1 090 895	1 009 438
Upplupna räntekostnader	142 211	125 918
Övriga upplupna kostnader	1 035 222	609 361
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	2 268 328	1 744 717

Årsredovisningens innehåll blev klart 2026-04-13.

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 Bostadsrättsförening Flyttfågeln i Umeå, org.nr. 794000-3358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flyttfågeln i Umeå för räkenskapsåret 2025.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2025 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt 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. 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 Bostadsrättsförening Flyttfågeln i Umeå för räkenskapsåret 2025 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.

Sundsvall

Digitalt signerad av

Oscar Rosdahl
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Hugo Johansson
Av föreningen vald revisor

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.