



# ÅRSREDOVISNING 2023

**HSB Brf Flyttfågeln i Umeå**

794000-3358

**2023-01-01 - 2023-12-31**

**MEDLEM I HSB**



**HSB – där möjligheterna bor**

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå, 794000-3358 får härmed avge årsredovisning för 2023.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes 1968 på fastigheten Flyttfågeln 5 i Umeå som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Mariehemsvägen 27-29 A-L i Umeå. Säte är Umeå kommun.

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

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra.

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m2</i>
Bostäder (bostadsrätt)	185	14 751
Bostäder (hyresrätt)	4	141
		<hr/>
		14 892
Carport med el	95	
Carport laddplats	13	
Bilplatser med motorvärmare	43	
Bilplatser med elbilsladdning	20	

De senaste åren har föreningen gjort följande underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten

#### *Gjorda underhåll och investeringar*

2014 Entrétak ovanför cykelrum och samlingslokal	2020 Färdigställande av fönster- och fasadrenov. samt tilläggsisolerat
2015 Energisparåtgärder kring värme och ventilation	2021 Dränering två huskroppar
2016 Byte av takpapp på alla hus	2021 Målning golv i källargångar
2016 Byte av entrédörrar	2021 Fogrenovering balkonger
2016 Väsentlig förbättring av våra uteplatser/utemiljö	2022 Plantering av buskar bakom 27A samt bytt ut gamla björkar
2016 Byte av motorvärmarruttag anslutna till internet	2022 2 nya uteplatser
2017 Installation av automatiska dörröppnare	2022 Renovering entréplanen på 27A och 29A
2017 Internetbokning av tvättstuga/motorvärmare	2022 Lagt plattor intill vägg runt husen
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	

**Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Slutfört elrenoveringen i hela huset
- Dörrbyte på miljöstationen samt cykelförråd

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2023-09-21. Då konstaterades att det finns behov att byta sand i lekplatsernas sandlådor.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att asfaltera hela området.

Under året har styrelsen fortsatt arbetet kring ombyggnationen av panncentralen där bygglovshandlingar är framtagna och godkända. Planerna för panncentralen är att detta ska byggas om till en samlingslokal, kontor till vicevärden, bastu till de boende, MC-förråd samt en enklare "skruvar-hall" där de boende ska ha möjlighet att kunna byta torkarblad på bilen mm.

På grund av omvärldsläget har styrelsen arbetat fram en lösning för att kunna bygga en mer solid ekonomi som gör att panncentralen kan renoveras i sin helhet till önskat ändamål om några år. Det styrelsen har planerat för lösning är:

- Ombyggnation av gemensamhetslokalen till lägenhet
- Ombyggnation av vaktmästarens nuvarande lokal till övernattningslägenhet
- Förbättring av befintlig lokal som ska nyttjas av vaktmästaren

Detta projekt beräknas uppgå till ca 2 000 000 kr.

**Ekonomi**

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 656 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2024 upprättade budgeten och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 13% från och med 2024-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 210 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att inte ta ut någon avgift av lägenhetsinnehavaren.

**Styrelsen**

Styrelsens sammansättning:

Solveig Linghult	ordförande
Nils-Erik Pettersson	vice ordförande
Anette Jonsson	sekreterare
Adam Lindgren	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter  
Camilla Hedlund  
Siv Norén  
Maria Öström

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson, Anette Jonsson samt suppleanterna Camilla Hedlund, Siv Norén och Maria Öström.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

**Firmatecknare**

Firmatecknare har varit Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson och Anette Jonsson, två i förening.

**Revisorer**

Revisorer har varit Hugo Johansson och Ruhollah Husseini som suppleant, valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

**Valberedning**

Valberedningen har varit Ingela Viberg (sammankallande), Mia Lorentzon samt Hanne Englund.

**Representanter i HSB Norrs årsstämma**

Föreningens fullmäktige representant i HSB Norrs årsstämma har varit Nils-Erik Pettersson samt Solveig Linghult som ersättare.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2023-06-14. På stämman deltog 25 medlemmar.

Till föreningsstämman inkom följande motioner:

1. Anta 2023 års HSB Normalstadgar (beslut 2 av 2) - bifall

**Extra föreningsstämma**

En extrastämma har hållits 2023-03-14 avseende antagande av HSB Normalstadgar 2023. Där deltog 29 st medlemmar.

Stämman beslutade att anta HSB Normalstadgar 2023 (beslut 1 av 2)

På stämman informerades även medlemmarna kring panncentralen, inget beslut fattades.

Ytterligare en extrastämma hölls 2023-04-04 där 34 st medlemmar deltog. Stämman hölls angående inköp av f.d panncentralen. Stämman beslutade att bifalla styrelsens förslag att köpa panncentralen. Något beslut av efterföljande åtgärder av panncentralen fattades inte.

**Väsentliga avtal**

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	Tele2
Administration	HSB Norr
Fastighetsskötsel	Framells Byggmaskinservice
El	Umeå Energi
Fjärrvärme	Umeå Energi

**HSB Vind i Umeå Ek för**

HSB Brf Flyttfågeln äger 100 andelar i HSB Vind i Umeå Ek för. Dessa andelar gav 82 281 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 906 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (757 kWh). HSB Vinds elpris 2023 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 16,5 kg CO<sub>2</sub>e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 38 491 kg CO<sub>2</sub>e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 82 281 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 CO<sub>2</sub>e utsläpp som 2022 var 468 gr/kWh vilket då ska jämföras med HSB Vinds utsläpp på 0,2 gr/kWh, HSB Vinds vindkraftverk finns på Granberget i Robertsfors Kommun.

**Medlemsinformation**

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut var medlemsantalet 241 st, varav HSB Norr utgör en. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

**Flerårsöversikt**

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning i tkr	10 467	9 529	9 230	8 980	8 783
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 451	-852	-1 062	-205	152
Årsavgifter, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	656	573	554	540	535
Årsavgifter/totala rörelseintäkter i %	92	-	-	-	-
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	447	386	367	351	384
Energikostnad, kr/m2 totalyta	167	-	-	-	-
Skuldsättning, kr/m2 totalyta	6 458	6 526	6 056	6 122	6 126
Skuldsättning, kr/m2 upplåten med bostadsrätt	6 519	-	-	-	-
Genomsnittlig ränta lån i %	2,1	0,8	0,7	0,9	0,8
Räntekänslighet i %	10,2	-	-	-	-
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	384	373	416	473	468
Soliditet i %	7,2	8,4	9,8	10,5	10,5
Sparande, kr/m2 totalyta	135	182	188	181	147

2023 års nyckeltal har räknats om i enlighet med Bokföringsnämndens vägledning BFNAR 2023:1. 2022 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig.

- **Upplåten med bostadsrätt** = Yta upplåten med bostadsrätt (t.ex. lägenheter, lokaler, kontor och garage).

- **Totalyta** = Totala ytan föreningen tar ut avgift eller hyra för.

- **Årsavgifter** = Årsavgift tas ut för ytor som upplåts med bostadsrätt. Avgift som är baserad på individuella mätningar av förbrukning samt avgifter för tjänster som är obligatoriska och ingår i bostadsrättsupplåtelsen ingår i årsavgiften.

- **Energikostnad** = Består av el, uppvärmning och vatten / totala kvm. Normal ca 200 kr/kvm.

- **Räntekänslighet** = Hur mycket årsavgiften behöver öka för att täcka en ränteökning på 1% på hela lånestocken. Tar ej hänsyn till om föreningen har rörliga eller bundna räntor. Låg= <5%, normal= 5-9%, hög= 9-15%, väldigt hög = >15%

- **Soliditet** = Eget kapital / totalt kapital

- **Sparande** = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll. Intäkter och kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till justerat resultat. Högt= >301 kr/kvm, måttligt till högt= 201-300 kr/kvm, lågt till måttligt= 120-200 kr/kvm, mycket lågt= < 120 kr/kvm. 2023 justerades nyckeltalet med 467 976 kr avseende försäkringsskador.

Källa på gränsvärden i energikostnad, räntekänslighet och sparande är bostadsrättskollen ([hsb.se/bostadsrattskollen](http://hsb.se/bostadsrattskollen)).

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 96 165 216 kr. Under året har föreningen amorterat 1 018 920 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 94 år.

**Upplysning vid förlust**

Föreningen redovisar ett negativt resultat för bokslutet 2023. Detta beror främst på föreningens ökade rörelse- och räntekostnader jämfört med föregående år som även bidragit till det negativa kassaflödet. En stor bidragande faktor till de ökade rörelsekostnaderna är att föreningen under året haft oväntade kostnader för vattenskador. Även bokföringsmässiga kostnader som avskrivningar har bidragit till det negativa resultatet, det påverkar dock inte likviditeten. Den upprättade budgeten för 2024 påvisar att rörelse- och räntekostnaderna kommer att öka ytterligare vilket kommer att finansieras med höjning av årsavgiften.

**Förändring i eget kapital**

	<i>Inbetalda insatser</i>	<i>Yttre underhållsfond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	702 785	5 554 141	3 757 667	-852 012
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2023-06-14			-852 012	852 012
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-49 003	49 003	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		210 000	-210 000	
Årets resultat				-1 451 430
<b>Vid årets slut</b>	<b>702 785</b>	<b>5 715 138</b>	<b>2 744 658</b>	<b>-1 451 430</b>

**Resultatdisposition**

	<i>Belopp</i>
<b>Till föreningsstämmans förfogande står följande medel</b>	
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	2 744 658
Årets resultat	-1 451 430
<b>Totalt att disponera</b>	<b>1 293 228</b>

*Styrelsen föreslår följande disposition:*

**Balanseras i ny räkning** **1 293 228**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar samt kassaflödesanalys med tillhörande bokslutskommentarer.

**RESULTATRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	10 466 738	9 528 758
Övriga rörelseintäkter	3	7 036	9 987
		<u>10 473 774</u>	<u>9 538 745</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Drift	4	-6 655 555	-5 754 671
Underhåll	5	-49 003	-802 187
Övriga externa kostnader	6	-143 438	-148 793
Personalkostnader	7	-181 717	-171 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 943 020	-2 757 232
		<u>-9 972 733</u>	<u>-9 634 576</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>501 041</b>	<b>-95 831</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	63 390	18 444
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-2 015 861	-774 625
		<u>-1 952 471</u>	<u>-756 181</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 451 430</b>	<b>-852 012</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-1 451 430</b>	<b>-852 012</b>
<b>Årets resultat</b>	11	<u>-1 451 430</u>	<u>-852 012</u>

**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,25	102 349 469	97 874 417
Inventarier	13	161 675	202 094
Pågående nyanläggningar och förskott	14	364 291	6 880 088
		<u>102 875 435</u>	<u>104 956 599</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	15	660 500	660 500
		<u>660 500</u>	<u>660 500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>103 535 935</b>	<b>105 617 099</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		4 251	3 970
Aktuell skattefordran		1 739	14 969
Övriga fordringar	16	198 429	201 175
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	377 824	356 247
		<u>582 243</u>	<u>576 361</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	2 529 333	3 047 399
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>3 111 576</b>	<b>3 623 760</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>106 647 511</b>	<b>109 240 859</b>



**BALANSRÄKNING**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		702 785	702 785
Yttre underhållsfond	19	5 715 139	5 554 141
		<u>6 417 924</u>	<u>6 256 926</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 744 658	3 757 667
Årets resultat		-1 451 430	-852 012
		<u>1 293 228</u>	<u>2 905 655</u>
<b>Eget kapital vid räkenskapsårets slut</b>		<b>7 711 152</b>	<b>9 162 581</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	7 780 000	45 331 387
		<u>7 780 000</u>	<u>45 331 387</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	88 385 216	51 852 749
Leverantörsskulder		402 512	606 946
Fond för inre underhåll	22	491 247	518 033
Övriga skulder	23	7 954	10 057
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 869 430	1 759 106
		<u>91 156 359</u>	<u>54 746 891</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>106 647 511</b>	<b>109 240 859</b>

## KASSAFLÖDESANALYS

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	501 041	-95 831
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	2 943 021	2 757 232
	<u>3 444 062</u>	<u>2 661 401</u>
Erhållen ränta	63 390	18 444
Erlagd ränta	-1 891 734	-757 815
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 615 718</b>	<b>1 922 030</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-5 882	-149 034
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-247 126	740 882
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 362 710</b>	<b>2 513 878</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-861 856	-7 769 020
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-861 856</b>	<b>-7 769 020</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Upptagna lån	-	8 000 000
Amortering av låneskulder	-1 018 920	-1 008 920
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-1 018 920</b>	<b>6 991 080</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-518 066</b>	<b>1 735 938</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 047 399</b>	<b>1 311 461</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>2 529 333</b>	<b>3 047 399</b>
<b>Likvida medel</b>		
<i>Följande delkomponenter ingår i likvida medel:</i>		
Kassa och bank	2 529 333	3 047 399
	<u>2 529 333</u>	<u>3 047 399</u>

Ovanstående poster har klassificerats som likvida medel med utgångspunkten att:

- De har en obetydlig risk för värdefluktuationer.
- De kan lätt omvandlas till kassamedel.
- De har en löptid om högst 3 månader från anskaffningstidpunkten.

**Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer**

Allmänna upplysningar

Belopp i kr om inget annat anges

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) och BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

*Materiella anläggningstillgångar*

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.

*Avskrivningar på byggnader och markanläggningar*

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar. Komponenterna avskrivs linjärt på 15 -120 år och sker i snitt med 2,3 % på anskaffningsvärdet.

*Avskrivningar på inventarier*

Avskrivning på maskiner och inventarier sker linjärt med 20 % av tillgångarnas anskaffningsvärden per år.

*Finansiella tillgångar och skulder*

Finansiella tillgångar och skulder värderas till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.

*Fordringar*

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

*Skulder till kreditinstitut*

Från och med räkenskapsår 2018 har det skett en ändring av redovisningsprinciper gällande redovisning av övriga skulder till kreditinstitut. Därmed redovisas den del som avser amortering och den del av lånen som har slutförfallodatum kommande räkenskapsår under kortfristiga skulder oavsett om styrelsen har för avsikt att förlänga lånen.

*Övriga tillgångar och skulder*

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inte annat anges.

*Intäktsredovisning*

Intäkter redovisas till verkliga värdet av det som erhållits eller kommer att erhållas, med avdrag för rabatter. Årsavgifter och hyror periodiseras i enlighet med avtal. Detta innebär att förutbetalda avgifter och hyror redovisas som förskott från kunder. Räntor och utdelningar redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen.

*Fastighetsskatt/kommunal avgift*

För flerbostadshus blir avgiften 1 589 kr/lgh för 2023, dock högst 0,3 % av taxeringsvärdet för bostäder. Lokaler beskattas med 1 % på taxeringsvärdet.

*Inkomstskatt*

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. Enligt en dom i Högsta förvaltningsdomstolen är en bostadsrättsförenings ränteintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

*Yttre underhållsfond*

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

*Kassaflödesanalys*

Kassaflödesanalysen visar förändringen i föreningens likvida medel under räkenskapsåret. Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekta metoden. Det redovisade kassaflödet omfattar endast transaktioner som medfört in- och utbetalningar.

**Not 2 Nettoomsättning**

	2023	2022
Årsavgifter*	9 387 156	8 457 084
Hysesintäkter	730 816	720 602
Intäkter el	22 829	2 471
Intäkter bredband	283 500	283 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	26 445	45 066
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 992	20 035
	<b>10 466 738</b>	<b>9 528 758</b>

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

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga intäkter, öresavrundning mm	7 036	9 987
	<b>7 036</b>	<b>9 987</b>

**Not 4 Drift**

	2023	2022
Fastighetsskötsel	1 030 657	1 119 439
Snöröjning och halkbekämpning	181 433	131 362
Reparationer	786 143	198 898
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	519 124	536 561
Uppvärmning	1 379 473	1 303 922
Vatten	583 316	547 742
Renhållning	334 333	287 795
Förvaltningskostnader	851 672	683 678
Försäkring	244 701	231 678
Fastighetsskatt/avgift	300 321	287 091
Kommunikation och media		
Datakommunikation	297 225	283 785
Kabel-TV	147 157	142 720
	<b>6 655 555</b>	<b>5 754 671</b>

**Not 5 Periodisk underhåll**

	2023	2022
Utfört underhåll (dörrbyte miljöstation och cykelförråd)	49 003	-
Utfört underhåll installationer (rensluckor vent, dörrautomatik, belysning)	-	224 507
Utfört underhåll mark (planteringar mm)	-	577 680
	<b>49 003</b>	<b>802 187</b>

**Not 6 Övriga externa kostnader**

	2023	2022
Förbrukningsmaterial, datorutrustning mm	11 647	25 954
Telefon och kontorsmaterial mm	42 132	22 211
Kundförluster	709	129
Risk- och bankkostnader	23 725	32 994
Bolagsverket, gåvor mm	5 558	3 685
Förenings- och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 667	63 820
	<b>143 438</b>	<b>148 793</b>

**Not 7 Personalkostnader**

	2023	2022
<b>Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter</b>		
Arvoden enligt stämmobeslut	138 174	136 794
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 500	-
Premie FORA	200	200
Övriga personalkostnader	1 896	3 640
Sociala kostnader	35 947	31 059
	<b>181 717</b>	<b>171 693</b>

Vicevärd har varit Mats Framell

**Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	2023	2022
Byggnader	2 659 703	2 514 897
Inventarier	40 419	40 419
Markanläggningar	242 898	201 916
	<b>2 943 020</b>	<b>2 757 232</b>

**Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter**

	2023	2022
Ränteintäkter transaktionskonto	60 764	17 410
Övriga ränteintäkter	2 626	1 034
	<b>63 390</b>	<b>18 444</b>

**Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023	2022
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	2 015 223	774 387
Övriga finansiella kostnader	638	238
	<b>2 015 861</b>	<b>774 625</b>

**Not 11 Årets resultat**

	2023	2022
Årets resultat	-1 451 430	-852 012
Reservering till yttre underhållsfond	-210 000	-167 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	49 003	802 187
<b>+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll</b>	<b>-1 612 427</b>	<b>-216 825</b>

Ianspråktagande av yttre underhållsfond motsvarar årets kostnad för planerat underhåll.  
Reservering till yttre underhållsfond baseras på föreningens underhållsplan.

**Not 12 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader och markanläggningar:</i>		
-Vid årets början	119 495 345	118 444 933
-Årets anskaffning (elreovering)	7 377 654	-
-Årets anskaffning, (markarbeten)	-	894 162
-Årets anskaffning, (laddstolpar)	-	156 250
<b>Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader</b>	<b>126 872 999</b>	<b>119 495 345</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-22 269 828	-19 553 015
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 902 602	-2 716 813
<b>Summa ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-25 172 430</b>	<b>-22 269 828</b>
Bokfört värde byggnader	101 700 569	97 225 517
Bokfört värde mark	648 900	648 900
<b>Summa bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>102 349 469</b>	<b>97 874 417</b>
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	162 000 000	162 000 000
Taxeringsvärde mark:	78 000 000	78 000 000

**Not 13 Inventarier**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	664 651	664 651
	664 651	664 651
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-462 557	-422 139
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 419	-40 418
	-502 976	-462 557
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>161 675</b>	<b>202 094</b>

**Not 14 Pågående nyanläggningar**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	6 880 088	161 480
Ombyggnad panncentral	-	237 811
Elreovering	861 856	6 480 797
Omklassificering elreovering	-7 377 653	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>364 291</b>	<b>6 880 088</b>

**Not 15 Finansiella anläggningstillgångar**

	2023-12-31	2022-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	<b>660 500</b>	<b>660 500</b>

**Not 16 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Övriga kortfristiga fordringar	156 250	156 250
Skattekonto	42 179	44 925
	<b>198 429</b>	<b>201 175</b>

**Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsförsäkring	264 728	244 701
Förutbetalda kostnader	113 096	111 546
	<b>377 824</b>	<b>356 247</b>

**Not 18 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Bank	2 529 333	3 047 399
	<b>2 529 333</b>	<b>3 047 399</b>

**Not 19 Fond för yttre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Fondbehållning vid årets början	5 554 141	6 189 328
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	210 000	167 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-49 002	-802 187
<b>Fondbehållning vid årets slut</b>	<b>5 715 139</b>	<b>5 554 141</b>

**Not 20 Skulder till kreditinstitut**

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2023-12-31	2022-12-31
Swedbank 2952716336	2024-06-19	0,88	28 858 549	29 183 549
Nordea 39758328700	2024-03-27	4,459	13 023 829	13 157 749
Stadshypotek 701756	2023-06-01	0,52	-	38 200 000
SBAB 32451055	2024-10-16	0,55	8 612 838	8 702 838
Stadshypotek 747472	2027-03-01	1,67	7 860 000	7 940 000
Nordea 39758360000	2024-06-03	4,33	37 810 000	-
Totala skulder på bokslutsdagen			96 165 216	97 184 136
Nästa års amortering			-1 008 920	-1 028 920
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 035 680	-4 115 680
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			91 120 616	92 039 536
Totala skulder på bokslutsdagen			96 165 216	97 184 136
Avgår kortfristig del			-88 385 216	-51 852 749
<b>Långfristiga skulder exklusive kortfristig del</b>			<b>7 780 000</b>	<b>45 331 387</b>

**Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 008 920	1 028 920
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	87 376 296	50 823 829
	<b>88 385 216</b>	<b>51 852 749</b>

**Not 22 Fond för inre underhåll**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början	518 033	536 632
Uttag under året	-26 786	-18 599
<b>Vid årets slut</b>	<b>491 247</b>	<b>518 033</b>

**Not 23 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskuld	3 874	4 258
Övriga kortfristiga skulder	4 080	5 799
	<b>7 954</b>	<b>10 057</b>

**Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Räntor	204 426	80 298
Förutbetalda avgifter/hyror	941 838	820 661
BoRevision	25 400	24 600
El	121 922	171 433
Fjärrvärme	212 922	199 829
Vatten	50 650	48 816
Renhållning	22 320	22 597
Snöröjning	38 849	44 029
Övrigt	251 103	346 843
	<b>1 869 430</b>	<b>1 759 106</b>

**Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**

	2023-12-31	2022-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	100 811 900	100 811 900
<b>Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut</b>	<b>100 811 900</b>	<b>100 811 900</b>

**Eventalförpliktelser***Inga Inga***Not 26 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret**

2024-02-01 köpte föreningen panncentralen belägen på Mariehemsvägen 29M för 1 150 000 kr. I samband med köpet tog föreningen upp ett nytt lån på 3 000 000 kr för att finansiera köpet men även för att kunna utföra planerade ombyggnationer.



**Underskrifter**

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

---

Solveig Lingham

---

Nils-Erik Pettersson

---

Adam Lindgren

---

Anette Jonsson

---

Mikael Hedlund

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

---

Hugo Johansson  
*Av föreningen vald revisor*

---

*BoRevision AB  
av HSB Riksförbund utsedd revisor*



**Årsredovisning**

En bostadsrättsförening är enligt lag skyldig att upprätta en årsredovisning efter varje avslutat räkenskapsår och ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning, noter och revisionsberättelse.

**Förvaltningsberättelsen**

Styrelsen äger förvaltningsberättelsen, styrelsen ska i den beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållande, det vill säga antalet medlemmar och eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll. Även väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret ska framgå, likaså viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

**Resultaträkning**

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Intäkterna minus kostnaderna blir årets vinst eller förlust. Överstiger intäkterna kostnaderna blir det ett positivt resultat och därmed en vinst. En bostadsrättsförening ska anpassa intäkterna så att de täcker föreningens kostnader och framtida underhåll och investeringar.

**Balansräkningen**

Visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar såsom fastigheter, mark och inventarier, samt omsättningstillgångar såsom kassa och bank, kortfristiga fordringar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet delas in i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll, samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat från tidigare år.

**Noter**

Noter går in på detalj på vad vissa viktiga poster i resultat- och balansräkningen innehåller. Not 1 består av redovisningsprinciper, där står det vilka principer och regler din bostadsrättsförening följer.

**Personalkostnader**

Anger om bostadsrättsföreningen har någon personal anställd och vad de förtroendevalda fått i arvode. Arvodet till förtroendevalda beslutas om på föreningsstämman.

**Anläggningstillgångar**

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen. De viktigaste är anläggningstillgångarna är föreningens fastighet med mark och byggnader.

**Avskrivningar**

Avskrivningar är årets kostnad för nyttjandet av föreningens byggnader, markanläggningar och inventarier. Anskaffningsvärdet fördelas på tillgångens nyttjandeperiod och belastar resultatet med en kostnad, avskrivningar. I not avskrivningar framgår det aktuella årets avskrivning samt föregående år. I noten byggnader kan man se de ackumulerade avskrivningarna, totala avskrivningar, föreningen gjort under årets lopp på de anläggningstillgångar föreningen har kvar i sin ägo.

**Omsättningstillgångar**

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och kassa bank, värdepapper.

**Långfristiga skulder**

I huvudsak de lån som föreningen ska betala på längre sikt än ett år.

**Kortfristiga skulder**

Är de skulder som föreningen ska betala inom ett år, såsom skatteskuld, leverantörsskulder. Hit klassas även amorterinkar för nästkommande år och fastighetslån som har konvertering året efter det aktuella bokslutsåret, även om föreningen har för avsikt att binda om lånet.

**Yttre underhållsfond**

Enligt stadgarna ska föreningen ha en underhållsplan. I enlighet med denna ska avsättningar till fonden göras årligen för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Avsättning sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Användningen (återföring) från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs. Detta är endast något bokföringsmässigt och inte riktiga pengar. Man sätter av en del av resultatet ett år för att kunna återföra det ett år då man gör underhåll och på så sätt jämnar ut resultatet. Man sparar resultat för att använda i framtiden vid underhåll.

**Inre underhållsfond**

Avsättningen till inre underhållsfonden styrs av andelen. Styrelsen fattar beslut om avsättning till inre fond ska fortgå eller avslutas. Fondbehållningen i årsredovisningen visar behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavande.

**Ställda säkerheter**

Avser det säkerhet som lämnats för erhållna lån. Detta sker genom ett pantbrev uttages i fastigheten på belopp som i regel motsvarar erhållna lån.

**Revisionsberättelse**

Revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om användande av överskott eller täckande av underskott, samt att de till- eller avstyrker huruvida föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

# 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 2023.

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 god revisionsssed 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 från BoRevision 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 revisionsssed 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 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Digitalt signerad av

Pia Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd  
revisor

Hugo Johansson  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 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: 2024-05-15 kl. 19:43:17



**ADAM LINDGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 11:08:32



**MIKAEL HEDLUND**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:09:43



**ANETTE JONSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-17 kl. 18:21:57



**NILS-ERIK PETTERSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 10:44:24



**HUGO JOHANSSON**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-20 kl. 13:24:12



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:08:44



## REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 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: 2024-05-20 kl. 13:30:53



**PIA ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2024-05-21 kl. 11:04:47

