



ÅRSREDOVISNING 2021

HSB Brf Flyttfågeln i Umeå
794000-3358

2021-01-01 - 2021-12-31

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå, 794000-3358 får härmed avge årsredovisning för 2021.

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
		14 892
Bilplatser med carport	108	
Bilplatser med motorvärmare	47	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Entrétak ovanför cykelrum och samlingslokal	2018 Installation taggsystem för tvättstuga & miljöhus/cykelparkering
2015 Energisparåtgärder kring värme och ventilation	2018 Påbörjat takisolering av källarplan
2016 Byte av takpapp på alla hus	2019 Färdigställt 4 ungdomslägenheter
2016 Byte av entrédörrar	2019 Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem
2016 Väsentlig förbättring av våra uteplatser/utemiljö	2019 Renovering av trappuppgångar, nya tak och armaturer
2016 Byte av motorvärmaruttag anslutna till internet	2019 Postfack i entréerna
2017 Installation av automatiska dörröppnare	2020 Ombyggnation miljöhus
2017 Internetbokning av tvättstuga/motorvärmare	2020 Montering belysning garagelängor
2018 Slutfört installation av ny hiss	2020 Färdigställande av fönster- och fasadrenov. samt tilläggsisolerat
2018 Byggt en rullstolsramp vid entré	
2018 Påbörjat renovering av fasad, trapphus samt fönsterbyte	
2018 Installation taggsystem för garage/carport	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Dränering av 2 huskroppar
- Fortsatt arbete med ventilation
- Målning av golv i källargångar
- Fogrenovering balkonger

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2021-10-19. Då konstaterades att det finns behov av målning av förrådsgångar och cykelrumsgolv samt två carports.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen att förbättra elinstallationer i husen samt 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. Styrelsen har tagit beslut om projektledare som under år 2022 ska påbörja arbetet med att ta in offerter.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 554 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen har fastställt den för år 2022 upprättade budgeten och beslutat om en höjning av årsavgifterna med 3,5% från och med 2022-01-01.

Årets avsättning till underhållsfond 268 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

Vid andrahandsupplåtelse av bostad har föreningen valt att ta ut en avgift på 350 kr/mån av lägenhetsinnehavaren.

Styrelsen

Styrelsens sammansättning:

Solveig Linghult	ordförande
Nils-Erik Pettersson	vice ordförande
Elias Persson	sekreterare
Henrik Lundstedt	ledamot
Jan Öström	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter
Uno Andersson
Anette Jonsson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson samt suppleanterna Uno Andersson och Anette Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson, Elias Persson och Henrik Lundstedt, två i förening.

Revisorer

Revisor har varit en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Föreningsvald revisor är tillsvidare vakant.

Valberedning

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

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Solveig Linghult samt Nils-Erik Pettersson som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2021-06-15. På stämman deltog 29 medlemmar och till följd av Covid-19 tillämpades poströstning.

Till föreningsstämman inkom följande motioner:

Kösystem för parkering och förråd - avslag

Publicera information om fastighetsskötarens och vicevärdens arbetsuppgifter på hemsidan - bifall

Arbetsgrupp för inventering av extra förråd - avslag

Regler gällande uthyrning av p-platser och skärmtak - avslag

Valberedningen ska utföra säkerhetskontroller för alla förtroendevalda, vicevärd och fastighetsskötare - avslag

Undersökning behov av laddplatser för elbilar - avslag

Anlägga odlingslådor - avslag

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Tele 2
Kabel-TV	Telenor
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 82 319 kWh vindel. Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 823 kWh per andel (967 kWh). HSB Vinds elpris under 2021 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2020 och gällde som pris för 2021. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 16,5 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 30030 kg CO₂e.

HSB Vind levererar er el motsvarande 82 319 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 2020 var 365 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 28 lägenhetsöverlåtelse skett. Vid årets slut var medlemsantalet 243, vara 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

	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning i tkr	9 230	8 980	8 783	8 306	8 249
Resultat efter fin.poster i tkr	-1 062	-205	152	1 744	1 216
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	554	540	535	519	519
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	367	351	384	342	348
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 056	6 122	6 126	4 567	1 273
Genomsnittlig ränta lån i %	0,68	0,89	0,77	0,69	1,2
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	416	473	468	452	398
Soliditet i %*	9,8	10,5	10,5	12,6	30,2
Sparande, kr/m2 totalyta**	188	181	147	181	165

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 90 193 056 kr. Under året har föreningen amorterat 979 145 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 92 år.

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	7 047 126	3 531 553	-204 786
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2021-06-15			-204 786	204 786
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-1 125 797	1 125 797	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		268 000	-268 000	
Årets resultat				-1 062 084
Vid årets slut	702 785	6 189 329	4 184 564	-1 062 084

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	<i>Belopp</i>
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	4 184 564
Årets resultat	-1 062 084
Totalt att disponera	3 122 480

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 122 480**

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

RESULTATRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	9 229 616	8 980 266
Övriga rörelseintäkter	3	4 323	22 820
		<u>9 233 939</u>	<u>9 003 086</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 463 672	-5 223 909
Underhåll	5	-1 125 797	-248 254
Övriga externa kostnader	6	-132 251	-122 734
Personalkostnader	7	-226 082	-152 203
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 733 617	-2 651 139
		<u>-9 681 418</u>	<u>-8 398 238</u>
Rörelseresultat		-447 479	604 848
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	483	841
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-615 088	-810 475
		<u>-614 605</u>	<u>-809 634</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 062 084	-204 786
Resultat före skatt		-1 062 084	-204 786
Årets resultat	11	-1 062 084	-204 786

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12,25	99 540 818	101 092 691
Inventarier	13	242 512	282 931
Pågående nyanläggningar och förskott	14	161 480	80 341
		<u>99 944 810</u>	<u>101 455 963</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andel i HSB Norr ek för	15	660 500	660 500
		<u>660 500</u>	<u>660 500</u>
Summa anläggningstillgångar		100 605 310	102 116 463
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		5 212	4 657
Aktuell skattefordran		32 145	37 695
Övriga fordringar	16	48 681	52 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	341 291	662 819
		<u>427 329</u>	<u>757 655</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	1 311 461	2 146 471
Summa omsättningstillgångar		1 738 790	2 904 126
SUMMA TILLGÅNGAR		102 344 100	105 020 589

BALANSRÄKNING

Belopp i kr	Not	2021-12-31	2020-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		702 785	702 785
Yttre underhållsfond	19	6 189 329	7 047 126
		<u>6 892 114</u>	<u>7 749 911</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		4 184 564	3 531 553
Årets resultat		-1 062 084	-204 786
		<u>3 122 480</u>	<u>3 326 767</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		10 014 594	11 076 678
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	76 086 387	29 508 549
		<u>76 086 387</u>	<u>29 508 549</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	14 106 669	61 663 652
Leverantörsskulder		287 345	1 030 660
Fond för inre underhåll	22	536 632	553 673
Övriga skulder	23	13 563	3 801
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 298 910	1 183 576
		<u>16 243 119</u>	<u>64 435 362</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		102 344 100	105 020 589

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).

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 1 459 kr/lgh för 2020, 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.

Not 2 Nettoomsättning

	2021	2020
Avgifter	8 171 088	7 971 792
Hysesintäkter	697 234	672 264
Intäkter bredband	283 500	283 000
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	62 335	33 511
Intäkter gemensamhetsutrymmen	15 459	19 707
	9 229 616	8 980 274
<i>Avgår</i>		
Rabatter/Avdrag	-	-8
	9 229 616	8 980 266

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Gemensamhetslokal, andrahandsuthyrningar mm	4 323	22 820
	4 323	22 820

Not 4 Drift

	2021	2020
Fastighetsskötsel	935 225	1 356 101
Snöröjning och halkbekämpning	83 268	86 943
Reparationer	298 866	254 737
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	444 006	344 678
Uppvärmning	1 298 072	1 159 436
Vatten	564 628	530 109
Renhållning	263 660	247 013
Förvaltningskostnader	631 561	338 423
Försäkring	212 441	209 303
Fastighetsskatt/avgift	269 915	264 365
Kommunikation och media		
Datakommunikation	283 395	281 739
Kabel-TV	138 638	136 834
Övriga driftskostnader	39 997	14 228
	5 463 672	5 223 909

Not 5 Periodisk underhåll

	2021	2020
Utfört underhåll (målning källare, förrådsdörrar, tvättstugeutrustning)	229 485	178 939
Utfört underhåll installationer (pulser trapphus)	-	21 875
Utfört underhåll huskropp (Målning entrépartier, fogrenov. balkonger)	896 312	47 440
	1 125 797	248 254

Not 6 Övriga externa kostnader

	2021	2020
Datorutrustning, förbrukningsinv mm.	17 488	9 008
Telefon och porto mm	18 757	17 686
Risikkostnader, konsultarvoden	34 961	33 150
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	1 545	3 390
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	59 500	59 500
	132 251	122 734

Not 7 Personalkostnader

	2021	2020
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
Arvoden enligt stämmobeslut	166 719	117 169
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	4 800	5 774
Löner och övriga ersättningar	10 200	-
Premie FORA	200	200
Övriga personalkostnader	-	212
Sociala kostnader	44 163	28 848
	226 082	152 203

Vicevärd har varit Mats Framell

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021	2020
Byggnader	2 495 007	2 426 889
Inventarier	40 419	40 419
Markanläggningar	198 191	183 831
	2 733 617	2 651 139

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021	2020
Övriga ränteintäkter	483	841
	483	841

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2021	2020
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	615 024	810 475
Övriga finansiella kostnader	64	-
	615 088	810 475

Not 11 Årets resultat

	2021	2020
Årets resultat	-1 062 084	-204 786
Reservering till yttre underhållsfond	-268 000	-327 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	1 125 797	248 254
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-204 287	-283 532

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

Not 12 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	117 303 608	114 493 249
-Årets anskaffning, (dränering)	1 141 325	2 810 359
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	118 444 933	117 303 608
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-16 859 817	-14 249 097
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-2 693 198	-2 610 720
Summa ackumulerade avskrivningar	-19 553 015	-16 859 817
Bokfört värde byggnader	98 891 918	100 443 791
Bokfört värde mark	648 900	648 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	99 540 818	101 092 691
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	127 000 000	127 000 000
Taxeringsvärde mark:	77 000 000	77 000 000

Not 13 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	664 651	664 651
	664 651	664 651
<i>Akkumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-381 720	-341 301
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 419	-40 419
	-422 139	-381 720
Redovisat värde vid årets slut	242 512	282 931

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	80 341	1 003 802
Miljöstation (aktiverat 2020)	-	8 237
Ombyggnad panncentral	121 136	-
Ventilation	-	45 341
El	-	35 000
Omklassificeringar	-39 997	-1 012 039
Redovisat värde vid årets slut	161 480	80 341

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2021-12-31	2020-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	660 500	660 500

Not 16 Övriga fordringar

	2021-12-31	2020-12-31
Skattekonto	48 681	52 484
	48 681	52 484

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsförsäkring	231 678	212 441
Förutbetalda kostnader	109 613	450 378
	341 291	662 819

Not 18 Kassa och bank

	2021-12-31	2020-12-31
Bank	1 311 461	2 146 471
	1 311 461	2 146 471

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Fondbehållning vid årets början	7 047 126	6 968 380
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	268 000	327 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-1 125 797	-248 254
Fondbehållning vid årets slut	6 189 329	7 047 126

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	Ränte konv. datum	Ränta	2021-12-31	2020-12-31
Swedbank 2950364352	2021-02-28	0,668	-	39 000 000
Swedbank 2952716336	2024-06-19	0,88	29 508 549	29 833 549
Nordea 39758201018	2022-03-25	0,51	13 291 669	-
Nordea 39788968562	2021-02-18	0,57	-	10 114 159
Nordea 3978871863	2021-03-18	0,65	-	3 320 115
Nordea 39798237188	2021-10-18	0,57	-	8 904 378
Stadshypotek 701756	2023-06-01	0,52	38 600 000	-
SBAB 32451055	2024-10-16	0,55	8 792 838	-
Totala skulder på bokslutsdagen			90 193 056	91 172 201
Nästa års amortering			-948 920	-982 700
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-3 795 680	-3 930 800
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			85 448 456	86 258 701
Totala skulder på bokslutsdagen			90 193 056	91 172 201
Avgår kortfristig del			-14 106 669	-61 663 652
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			76 086 387	29 508 549

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	948 920	982 700
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	13 157 749	60 680 952
	14 106 669	61 663 652

Not 22 Fond för inre underhåll

	2021-12-31	2020-12-31
Vid årets början	553 673	585 546
Uttag under året	-17 041	-31 873
Vid årets slut	536 632	553 673

Not 23 Övriga skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Personalens källskatt	2 700	-
Momsskuld	3 864	3 801
Övriga kortfristiga skulder	6 999	-
	13 563	3 801

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Räntor	63 488	88 640
Förutbetalda avgifter/hyror	788 414	764 514
BoRevision	21 334	20 000
El	113 128	55 064
Fjärrvärme	193 712	126 845
Vatten	45 315	-
Renhållning	19 570	4 357
Snöröjning	22 075	-
Övrigt	31 874	124 156
	1 298 910	1 183 576

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

	2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	93 111 900	93 111 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	93 111 900	93 111 900

Eventalförpliktelser

Inga Inga

Underskrifter

Umeå 2022-.....-.....

Solveig Linghult

Nils-Erik Pettersson

Elias Persson

Henrik Lundstedt

Jan Öström

Mikael Hedlund

Min revisionsberättelse har lämnats 2022 -.....-.....

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 amorteringar 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 jämna 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

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå för räkenskapsåret 2021.

Enligt min 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 2021 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina 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. 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har föreningsstämman ej utsett en föreningsvald revisor.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Sundsvall den / 2022

.....
Caroline Andersen
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-05-02 kl. 21:31:45



HENRIK LUNDSTEDT

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 22:39:56



MIKAEL HEDLUND

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 20:46:27



ELIAS PERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 17:09:21



JAN ÖSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 08:49:58



NILS-ERIK PETTERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-05-06 kl. 09:38:35



CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 10:29:20



REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB brf Flyttfågeln i Umeå signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CAROLINE ANDERSEN

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-05-09 kl. 10:31:08



HSB – där möjligheterna bor