



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.
Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 3
Flerårsöversikt	s. 4
Upplysning vid förlust	s. 4
Förändringar i eget kapital	s. 5
Resultatdisposition	s. 5
Resultaträkning	s. 6
Balansräkning	s. 7
Kassaflödesanalys	s. 9
Noter	s. 10
Underskrifter	s. 16

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2005-11-01. Stadgar registrerades 2018-12-21 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppland 5	-	Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos Länsförsäkringar Skåne.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 1937

Föreningen har 1 hyreslägenhet och 19 bostadsrätter om totalt 853 kvm. Byggnadernas totalyta är 853 kvm.

Styrelsens sammansättning

Evelina Östberg	Ordförande
Jenny Katja Marianne Egeberg	Styrelseledamot
Johanna Kristiansson	Styrelseledamot
Oscar Knutsson	Styrelseledamot
Staffan Persson	Styrelseledamot

Valberedning

Matilda Geraldsson

Firmateckning

Firman teknas av styrelsen

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad Revisor EY

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-05.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2039. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

- 2024** ● Upprättat ett nytt staket mot 9ans fastighet
Slipning och inoljning av porten.

Avtal med leverantörer

El, fjärrvärme samt hantering av hushållssopor.	Eon
Städ	Ren service
Sophantering	Prezero
Värmereglering	Noda
Nätverk samt tv	Tele2
Klottersanering	Sanerings Companiet I Malmö AB
Akututtryckning underhåll	Örestad Industribevakning

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi har haft en avgiftshöjning på 2.5% under året. Vi har valt att låta räntan vara rörlig på de lån vars bindetid utlöpte under 2024 i hopp om att räntorna sjunker under kommande år.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2024-06-01 med 2%.

Förändringar i avtal

Vi har tecknat ett saneringsavtall med Sanerings Companiet I Malmö AB för klottersanering.

Övriga uppgifter

Vi har bytt ut mittenrutan i porten på grund av skadegörelse. Det har skett 4 försäljningar/överlåtelser under räkenskapsåret.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 28 st. Tillkommande medlemmar under året var 5 och avgående medlemmar under året var 8. Vid räkenskapsårets slut fanns det 25 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 6 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	941 668	893 666	872 207	863 578
Resultat efter fin. poster	-142 056	-162 032	-29 137	88 509
Soliditet (%)	49	50	50	50
Yttre fond	511 090	282 903	256 115	131 533
Taxeringsvärde	13 600 000	13 600 000	13 600 000	11 600 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 037	979	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	92,8	92,3	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 890	7 906	7 997	-
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 797	7 814	7 903	-
Sparande per kvm totalyta, kr	68	122	289	-
Elkostnad per kvm totalyta, kr	37	31	39	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	163	174	158	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	70	63	55	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	270	268	252	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,27	3,25	-	-
Räntekänslighet (%)	7,61	7,97	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

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

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

Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Styrelsen har valt att göra en avgiftshöjning på 3% för att förbättra framtida resultat. Styrelsen ser löpande över avgiftsnivå för att möta framtida åtaganden och ytterligare framtida avgiftshöjningar kan inte uteslutas.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	6 721 251	-	-	6 721 251
Upplåtelseavgifter	785 295	-	-	785 295
Fond, yttre underhåll	282 903	36 187	192 000	511 090
Balanserat resultat	-840 358	-198 219	-192 000	-1 230 577
Årets resultat	-162 032	162 032	-142 056	-142 056
Eget kapital	6 787 059	0	-142 056	6 645 003

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 038 577
Årets resultat	-142 056
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
Totalt	-1 372 633
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	85 812
Balanseras i ny räkning	-1 286 821

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	941 668	893 667
Övriga rörelseintäkter	3	0	7 220
Summa rörelseintäkter		941 668	900 887
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-514 671	-581 686
Övriga externa kostnader	9	-94 295	-82 312
Personalkostnader	10	-78 454	-70 769
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 468	-110 700
Summa rörelsekostnader		-801 888	-845 467
RÖRELSERESULTAT		139 780	55 421
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		2 419	437
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-284 255	-217 890
Summa finansiella poster		-281 836	-217 453
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-142 056	-162 032
ÅRETS RESULTAT		-142 056	-162 032

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	13 263 505	13 377 973
Summa materiella anläggningstillgångar		13 263 505	13 377 973
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 263 505	13 377 973
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 151	10 965
Övriga fordringar	13	217 574	67 940
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	28 985	23 439
Summa kortfristiga fordringar		257 710	102 344
Kassa och bank			
Kassa och bank		0	148 727
Summa kassa och bank		0	148 727
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		257 710	251 071
SUMMA TILLGÅNGAR		13 521 215	13 629 044

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 506 546	7 506 546
Fond för yttre underhåll		511 090	282 903
Summa bundet eget kapital		8 017 636	7 789 449
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 230 577	-840 358
Årets resultat		-142 056	-162 032
Summa fritt eget kapital		-1 372 633	-1 002 390
SUMMA EGET KAPITAL		6 645 003	6 787 059
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	2 876 749	4 534 430
Summa långfristiga skulder		2 876 749	4 534 430
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	3 774 127	2 130 550
Leverantörsskulder		31 049	21 487
Skatteskulder		3 120	3 789
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	191 167	151 729
Summa kortfristiga skulder		3 999 463	2 307 555
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 521 215	13 629 044

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	139 780	55 421
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 468	110 700
	254 248	166 121
Erhållen ränta	2 419	437
Erlagd ränta	-270 371	-202 892
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-13 704	-36 334
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-5 025	-2 314
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	34 447	573
Kassaflöde från den löpande verksamheten	15 718	-38 075
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-14 104	-76 182
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-14 104	-76 182
ÅRETS KASSAFLÖDE	1 614	-114 257
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	214 691	328 948
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	216 305	214 691

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,06 %
Fastighetsförbättringar	2,5 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 630 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,30 % av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	836 941	824 880
Hysesintäkter bostäder	50 200	48 000
Bredband	33 060	11 020
Påminnelseavgift	60	0
Pantsättningsavgift	2 292	0
Överlåtelseavgift	7 165	0
Andrahandsuthyrning	11 949	9 766
Öres- och kronutjämnning	1	1
Summa	941 668	893 667

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Elstöd	0	6 248
Återbäring försäkringsbolag	0	972
Summa	0	7 220

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Larm och bevakning	0	233
Städning enligt avtal	23 542	20 712
Städning utöver avtal	438	0
Gemensamma utrymmen	36	0
Snöröjning/sandning	178	0
Serviceavtal	8 123	49 560
Förbrukningsmaterial	447	2 390
Summa	32 764	72 895

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Tvättstuga	5 786	2 019
VVS	7 188	0
Elinstallationer	0	10 900
Fasader	6 125	0
Skador/klotter/skadegörelse	2 375	0
Summa	21 474	12 919

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2024	2023
Underhåll av byggnad	17 312	0
Hyseslägenheter	0	155 813
Mark/gård/utemiljö	68 500	0
Summa	85 812	155 813

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	31 716	26 211
Uppvärmning	138 977	148 311
Vatten	59 699	53 864
Sophämtning/renhållning	26 848	32 777
Summa	257 240	261 163

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	8 369	7 441
Kabel-TV	44 365	39 675
Bredband	32 049	0
Fastighetsskatt	32 600	31 780
Summa	117 382	78 896

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Juridiska åtgärder	3 625	0
Revisionsarvoden extern revisor	24 000	19 500
Fritids och trivselkostnader	0	235
Föreningskostnader	3 488	984
Förvaltningsarvode enl avtal	38 772	46 608
Överlåtelsekostnad	10 030	0
Pantsättningskostnad	3 440	0
Övriga förvaltningsarvoden	611	7 380
Korttidsinventarier	0	2 750
Administration	3 454	4 055
Konsultkostnader	6 875	0
Övriga externa kostnader	0	800
Summa	94 295	82 312

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	57 300	52 500
Löner till kollektivanst	1 350	1 350
Lön	1 050	0
Arbetsgivaravgifter	18 754	16 919
Summa	78 454	70 769

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	284 254	217 861
Kostnadsränta skatter och avgifter	1	29
Summa	284 255	217 890

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-12-31	2023-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 856 542	14 856 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 856 542	14 856 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 478 569	-1 367 869
Årets avskrivning	-114 468	-110 700
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 593 037	-1 478 569
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 263 505	13 377 973
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 545 167</i>	<i>4 545 167</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	8 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	5 600 000	5 600 000
Summa	13 600 000	13 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	1 266	1 976
Övriga kortfristiga fordringar	3	0
Transaktionskonto	107 913	65 964
Borgo räntekonto	108 392	0
Summa	217 574	67 940

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	1 500	3 724
Förutbet försäkr premier	8 138	623
Förutbet kabel-TV	9 994	19 092
Förutbet bredband	9 353	0
Summa	28 985	23 439

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Stadshypotek AB	2025-01-02	4,65 %	397 956	397 956
Stadshypotek AB	2025-06-01	3,99 %	1 700 828	1 700 828
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,39 %	2 876 749	2 884 462
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,40 %	1 324 369	351 295
Stadshypotek AB	2025-01-30	4,65 %	350 974	0
Summa			6 650 876	6 664 980
Varav kortfristig del			3 774 127	2 130 550

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 626 596 kr.

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

NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	0	1 130
Uppl kostnad Städning entrepr	0	1 726
Uppl kostn el	2 872	2 247
Uppl kostnad Värme	17 748	20 142
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	0
Uppl kostn räntor	38 919	25 035
Uppl kostn vatten	15 600	6 520
Uppl kostnad Sophämtning	3 673	0
Uppl kostnad arvoden	9 471	0
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 976	0
Förutbet hyror/avgifter	77 908	3 792
Förutbet hyror/avgifter tidigare förvaltare	0	73 137
Beräkn arvode revision	0	18 000
Summa	191 167	151 729

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2024-12-31

7 864 000

2023-12-31

7 864 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts. Styrelsen har beslutat om en avgiftshöjning om 3% 2025.

Underskrifter

Malmo 2025-05-23

Ort och datum

Evelina Östberg

Evelina Östberg
Ordförande

Jenny Katja Egeberg

Jenny Katja Marianne Egeberg
Styrelseledamot

Johanna Kristiansson

Johanna Kristiansson
Styrelseledamot

Oscar Knutsson

Oscar Knutsson
Styrelseledamot

Staffan Persson

Staffan Persson
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2025-05-26

Arvid Höjbert

EY
Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Shape the future
with confidence

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna för år 2024-01-01 - 2024-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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



**Shape the future
with confidence**

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Brf Flyttfåglarna för år 2024-01-01 - 2024-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

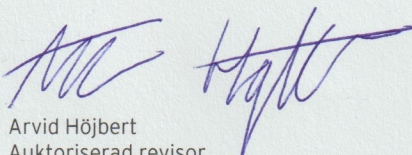
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

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

Malmö, 2025-05-26

Ernst & Young AB



Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor