



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

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 . Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades och nuvarande 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 fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Uppland 5		Malmö

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

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
Oscar Knutsson	Styrelseledamot

Valberedning

Karin Stångberg

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening

Revisorer

Arvid Höjbert Auktoriserad revisor

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-06-15.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 8 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2012 och sträcker sig fram till 2038. Underhållsplanen uppdaterades 2019.

Utförda historiska underhåll

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

Avtal med leverantörer

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Vi hade under 2025 en större vattenskadad i porten, samt skador i 3 av våra lägenheter. Även med försäkringspengarna så kostade det föreningen ca 50 000 kr att åtgärda.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2025-06-01 med 3%.

Förändringar i avtal

Inga förändringar i avtal har gjorts.

Övriga uppgifter

Vi har under våren 2025 spolat stammarna och alla avlopp i huset (detta skede innan vattenskadad)

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 25 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 3 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025	2024	2023	2022
Nettoomsättning	960 591	941 668	893 666	872 207
Resultat efter fin. poster	-95 236	-142 056	-162 032	-29 137
Soliditet (%)	49	49	50	50
Yttre fond	617 278	511 090	282 903	256 115
Taxeringsvärde	16 800 000	13 600 000	13 600 000	13 600 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	1 060	1 037	979	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	91,5	92,8	92,3	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	7 791	7 890	7 906	7 997
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	7 791	7 797	7 814	7 903
Sparande / kvm totalyta, kr	23	68	122	255
Elkostnad / kvm totalyta, kr	41	37	31	39
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	184	163	174	158
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	76	70	63	55
Energikostnad / kvm totalyta, kr	301	270	268	252
Genomsnittlig skuldränta (%)	4,03	4,27	3,25	-
Räntekänslighet (%)	7,44	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

Vi hade en större vattenläcka som kostade föreningen obudgeterade medel. Vi har höjt avgiften med 5% under 2026 och en höjningsplan i samråd med vår förvaltare för att undvika framtida förluster.

Förändringar i eget kapital

	2024-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2025-12-31
Insatser	6 721 251	-	-	6 721 251
Upplåtelseavgifter	785 295	-	-	785 295
Fond, yttre underhåll	511 090	-85 812	192 000	617 278
Balanserat resultat	-1 230 577	-56 244	-192 000	-1 478 821
Årets resultat	-142 056	142 056	-95 236	-95 236
Eget kapital	6 645 003	0	-95 236	6 549 767

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 286 821
Årets resultat	-95 236
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-192 000
Totalt	-1 574 057

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-1 574 057

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2025	2024
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	960 592	941 668
Övriga rörelseintäkter	3	16 171	0
Summa rörelseintäkter		976 763	941 668
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-524 182	-514 671
Övriga externa kostnader	9	-88 136	-94 295
Personalkostnader	10	-78 360	-78 454
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-114 468	-114 468
Summa rörelsekostnader		-805 145	-801 888
RÖRELSERESULTAT		171 617	139 780
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		855	2 419
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-267 708	-284 255
Summa finansiella poster		-266 853	-281 836
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-95 236	-142 056
ÅRETS RESULTAT		-95 236	-142 056

Balansräkning

Tillgångar	Not	2025-12-31	2024-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 17	13 149 037	13 263 505
Summa materiella anläggningstillgångar		13 149 037	13 263 505
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		13 149 037	13 263 505
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		11 476	11 151
Övriga fordringar	13	243 860	217 574
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	30 716	28 985
Summa kortfristiga fordringar		286 052	257 710
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		286 052	257 710
SUMMA TILLGÅNGAR		13 435 089	13 521 215

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		7 506 546	7 506 546
Fond för yttre underhåll		617 278	511 090
Summa bundet eget kapital		8 123 824	8 017 636
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 478 821	-1 230 577
Årets resultat		-95 236	-142 056
Summa fritt eget kapital		-1 574 057	-1 372 633
SUMMA EGET KAPITAL		6 549 767	6 645 003
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	0	2 876 749
Summa långfristiga skulder		0	2 876 749
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	15, 17	6 646 020	3 774 127
Leverantörsskulder		38 980	31 049
Skatteskulder		2 437	3 120
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	197 885	191 167
Summa kortfristiga skulder		6 885 322	3 999 463
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		13 435 089	13 521 215

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2025	2024
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	171 617	139 780
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	114 468	114 468
	286 085	254 248
Erhållen ränta	855	2 419
Erlagd ränta	-267 378	-270 371
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	19 562	-13 704
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-1 706	-5 025
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	13 636	34 447
Kassaflöde från den löpande verksamheten	31 492	15 718
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-4 856	-14 104
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-4 856	-14 104
ÅRETS KASSAFLÖDE	26 636	1 614
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	216 305	214 691
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	242 941	216 305

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flyttfåglarna är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturer. 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	2,50 %

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 1 724 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

	2025	2024
Årsavgifter bostäder	860 312	836 941
Hysesintäkter bostäder	51 156	50 200
Bredband	33 060	33 060
Övriga hyresintäkter ej placerbara	2 981	0
Påminnelseavgift	60	60
Betaln.förel./stämningansökan	5 670	0
Pantsättningsavgift	2 352	2 292
Överlåtelseavgift	4 410	7 165
Administrativ avgift	98	0
Andrahandsuthyrning	490	11 949
Öres- och kronutjämning	3	1
Summa	960 592	941 668

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025	2024
Försäkringsersättning	16 171	0
Summa	16 171	0

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2025	2024
Städning enligt avtal	22 742	23 542
Städning utöver avtal	0	438
Besiktningar	20 225	0
Gemensamma utrymmen	132	36
Snöröjning/sandning	0	178
Serviceavtal	9 839	8 123
Förbrukningsmaterial	650	447
Summa	53 588	32 764

NOT 5, REPARATIONER

	2025	2024
Tvättstuga	12 428	5 786
VVS	17 500	7 188
Fasader	0	6 125
Vattenskada	32 770	0
Skador/klotter/skadegörelse	3 000	2 375
Summa	65 698	21 474

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2025	2024
Underhåll av byggnad	0	17 312
Mark/gård/utemiljö	0	68 500
Summa	0	85 812

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025	2024
El	35 296	31 716
Uppvärmning	156 841	138 977
Vatten	64 658	59 699
Sophämtning/renhållning	28 756	26 848
Summa	285 551	257 240

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025	2024
Fastighetsförsäkringar	7 458	8 369
Kabel-TV	40 011	44 365
Bredband	37 396	32 049
Fastighetsskatt	34 480	32 600
Summa	119 345	117 382

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025	2024
Juridiska åtgärder	8 750	3 625
Revisionsarvoden extern revisor	21 875	24 000
Styrelseomkostnader	359	0
Fritids och trivselkostnader	542	0
Föreningskostnader	0	3 488
Förvaltningsarvode enl avtal	40 279	38 772
Överlåtelsekostnad	10 290	10 030
Pantsättningskostnad	3 528	3 440
Övriga förvaltningsarvoden	0	611
Administration	2 513	3 454
Konsultkostnader	0	6 875
Summa	88 136	94 295

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025	2024
Styrelsearvoden	58 800	57 300
Löner till kollektivanst	825	1 350
Lön	0	1 050
Arbetsgivaravgifter	18 735	18 754
Summa	78 360	78 454

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025	2024
Räntekostnader fastighetslån	267 690	284 254
Kostnadsränta skatter och avgifter	18	1
Summa	267 708	284 255

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2025-12-31	2024-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	14 856 542	14 856 542
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	14 856 542	14 856 542
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-1 593 037	-1 478 569
Årets avskrivning	-114 468	-114 468
Utgående ackumulerad avskrivning	-1 707 505	-1 593 037
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 149 037	13 263 505
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>4 545 167</i>	<i>4 545 167</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 000 000	8 000 000
Taxeringsvärde mark	5 800 000	5 600 000
Summa	16 800 000	13 600 000

NOT 13, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	919	1 266
Övriga kortfristiga fordringar	0	3
Transaktionskonto	96 701	107 913
Borgo räntekonto	146 240	108 392
Summa	243 860	217 574

NOT 14, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda kostnader	2 099	1 500
Förutbet försäkr premier	8 998	8 138
Förutbet kabel-TV	10 156	9 994
Förutbet bredband	9 463	9 353
Summa	30 716	28 985

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2025-12-31	Skuld 2025-12-31	Skuld 2024-12-31
Stadshypotek AB	2026-01-02	3,55 %	397 956	397 956
Stadshypotek AB	2026-03-02	3,55 %	1 700 828	1 700 828
Stadshypotek AB	2026-04-30	4,39 %	2 876 749	2 876 749
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,55 %	350 974	350 974
Stadshypotek AB	2026-01-30	3,55 %	1 319 513	1 324 369
Summa			6 646 020	6 650 876
Varav kortfristig del			6 646 020	3 774 127

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 6 621 740 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

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna kostnader	383	0
Uppl kostn el	2 938	2 872
Uppl kostnad Värme	21 141	17 748
Uppl kostnad Extern revisor	22 000	22 000
Uppl kostn räntor	39 249	38 919
Uppl kostn vatten	16 785	15 600
Uppl kostnad Sophämtning	4 540	3 673
Uppl kostnad arvoden	8 520	9 471
Beräknade uppl. sociala avgifter	2 677	2 976
Förutbet hyror/avgifter	79 652	77 908
Summa	197 885	191 167

NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckning	7 864 000	7 864 000

NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Efter verksamhetsåret har endast löpande underhåll utförts.

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades den 2026-04-28.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Evelina Östberg
Ordförande

Jenny Katja Marianne Egeberg
Styrelseledamot

Oscar Knutsson
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

📄 Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:02

DOCUMENT ID:

r1YZiNyCbe

ENVELOPE ID:

BJb_WsVyCWI-r1YZiNyCbe

DOCUMENT NAME:

Brf Flyttfåglarna, 769613-3235 - Årsredovisning 2025-12-31.pdf

18 pages

SHA-512:

f0c1af7f50877f7a8b7e7174fc139fbc1d470fac186ef70f69b4082cbeab24f38b11eacdb7a6001cf0c45f4febd5fe8038402510ec80b9842ab0ebbaf933197d

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant







eIDAS
standard



PAdES
sealed

🕒 Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. SARAH EVELINA ELISABE TH ÖSTBERG evelina-ostberg@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:09 29.04.2026 10:07	eID Low	Swedish BankID IP: 83.250.149.119
2. OSCAR ERIK KNUTSSON oscar.knutsson1@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2026 10:09 29.04.2026 10:04	eID Low	Swedish BankID IP: 80.216.125.134
3. Jenny Katja Marianne Egeberg katjaa_96@hotmail.se	 Signed Authenticated	04.05.2026 10:52 04.05.2026 10:51	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.153.108
4. ARVID HÖJBERT arvid.hojbert@se.ey.com	 Signed Authenticated	04.05.2026 17:35 04.05.2026 12:23	eID Low	Swedish BankID IP: 213.115.249.144

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

📎 Attachments

No attachments related to this document

⚙️ Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed



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 2025.

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

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsned i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsned 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 revisionsned 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 2025 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 trygghande 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
- 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 revisionsd 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 revisionsd i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Malmö, den dag som framgår av elektronisk signatur

Ernst & Young AB

Arvid Höjbert
Auktoriserad revisor



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:

04.05.2026 17:35

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 29.04.2026 10:02

DOCUMENT ID:

HkgY-oNkCbl

ENVELOPE ID:

H1GdZj4kCWg-HkgY-oNkCbl

DOCUMENT NAME:

RB BRF Flyttfåglarna.pdf

2 pages

SHA-512:

ea8ce4f0d73b34be6e5f324fde967090dff2bc8a2b972b9
ae787978cd70c0b38cdd856f8a7eaaf79a42551a9baa43
6dd61088f6211d1d0236e6bbdc40afa4277

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ARVID HÖJBERT	Signed	04.05.2026 17:35	eID	Swedish BankID
arvid.hojbert@se.ey.com	Authenticated	04.05.2026 17:30	Low	IP: 78.73.50.203

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.

Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PADES
sealed