

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Flyttfågeln i Umeå

794000-3358

2019-01-01 - 2019-12-31



HSB – där möjligheterna bor

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

Styrelsen för HSB Brf Flyttfågeln i Umeå, 794000-3358 får härmed avge årsredovisning för 2019.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

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

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

Föreningens lägenheter och lokaler fördelar sig enligt följande

	<i>Antal</i>	<i>Yta m²</i>
Bostäder (bostadsrätt)	185	14 751
Bostäder (hyresrätt)	4	141
		<hr/>
		14 892
Bilplatser med carport	108	
Bilplatser med motorvärmare.	48	

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

Gjorda underhåll och investeringar

2014 Entrétak ovanför cykelrum och samlingslokal	2018 Påbörjat renovering av fasad, trapphus samt fönsterbyte
2015 Energisparåtgärder kring värme och ventilation	2018 Slutfört installation av ny hiss
2016 Byte av takpapp på alla hus	2018 Byggt en rullstolsramp vid entré
2016 Byte av entrédörrar	2018 Installation taggsystem för garage/carport
2016 Väsentlig förbättring av våra uteplatser/utemiljö	2018 Installation taggsystem för tvättstuga & miljöhus/cykelparkering
2016 Byte av motorvärmarruttag anslutna till internet	2018 Påbörjat takisolering av källarplan
2017 Installation av automatiska dörröppnare	
2017 Internetbokning av tvättstuga/motorvärmare	

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Klarställt 4 ungdomslägenheter som påbörjades 2018
- Fortsatt underhåll av fasader och fönster som påbörjades 2018
- Byte av lägenhetsdörrar samt låssystem.
- Renoverat trappuppgångar, nya tak och armaturer.
- Postfack i entréerna.

Styrelsen har genomfört den stadgeenliga besiktningen 2019-09-02. Då konstaterades framtida förbättring av elen till enhetligt 3 fassystem samt jordade uttag. Asfaltering av hela området.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen byte av utomhusbelysning på gården MHV 27-29 och parkering samt asfaltering av hela området.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 535 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inte på något höjningsbehov men styrelsen beslutade att höja årsavgifterna med 1 % under 2020.

Årets avsättning till underhållsfond 380 000 kr överensstämmer med underhållsplanen.

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

Styrelsen

Styrelsen har under räkenskapsåret haft följande sammansättning:

Solveig Linghult	ordförande
Michael Calla	sekreterare
Peter Bennesved	ledamot
Fredrik Lundholm	ledamot
Nils-Erik Pettersson	ledamot
Mats Framell	ledamot
Mikael Hedlund	utsedd av HSB Norr

Suppleanter

Fredrik Olsson
Henrik Lundstedt
Elias Persson

Vid kommande ordinarie föreningsstämma utgår mandattiden för Solveig Linghult, Michael Calla, Nils-Erik Pettersson, Mats Framell samt bland suppleanterna Fredrik Olsson, Henrik Lundstedt och Elias Persson.

Styrelsen har under året hållit 11 sammanträden.

Firmatecknare

Firmatecknare har varit Solveig Linghult, Nils-Erik Pettersson, Michael Calla och Mats Framell, två i förening.

Revisorer

Revisorer har varit Sara Shariffi, med Stefan Norén som suppleant valda av föreningen samt en av HSBs Riksförbund utsedd revisor från BoRevision AB.

Valberedning

Valberedningen har varit Mette Wiik (sammankallande) samt Leena Mattila, Ingela Viberg och Mia Lorentzon.

Representanter i HSB Norrs distriktsstämma

Föreningens representanter i HSB Norrs distriktsstämma har varit Solveig Linghult samt Fredrik Lundholm som suppleant.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-23. På stämman deltog 40 medlemmar.

Till föreningsstämman inkom följande motioner:

Motion 1: Rensning av cyklar under våren 2020.

Motion 2: Inventering lokaler. Vicevärden har lista på våra lokaler.

Motion 3: Tydlig numrering på våra hus. Beslut tas efter renoveringen är klar.

Motion 4: Tiden utemöblerna ska vara ute. Beslut utfallet på årstiden får avgöra.

Motion 5: Tillgång till styrelseprotokoll. Endast styrelse och revisor, samt enskild fråga för boende.

Motion 6: Info om tillgång till föreningens tjänster. Första hand äldre boende, med små åtgärder de inte klara av.

Motion 7: Fungerande hemsida. Finns en punkt på varje kallelse till styrelsemöte.

Motion 8: Handlingsplan för jäv i föreningen. Färdigställd sen tidigare.

Motion 9: Grusplan blir isbanana på vintern. Fastighetsskötaren grovskottar. Boende erhåller verktyg.

Väsentliga avtal

<i>Avtalstyp</i>	<i>Leverantör</i>
Datakommunikation	Telenor
Kabel-TV	ComHem
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 93 057 kWh vindel.

Budgeten för året var beräknad till en elproduktion med 1 000 kWh per andel. Utfallet blev 931 kWh per andel (913 kWh). HSB Vinds elpris under 2019 var 56 öre/kWh exkl. energiskatt och moms. Priset baseras på gällande marknadspris (terminspris) sista kvartalet år 2018 och gällde som pris för 2019. Miljöbelastningen av bostadsrättsföreningens del av HSB Vinds produktion av vindel var totalt 18,6 kg CO₂e vilket är 0,2 gram per kWh. Miljöbesparingen under året var 23 339 kg CO₂e.

HSB Vind levererar föreningens el motsvarande 93 057 kWh av föreningens totala elförbrukning, resterande förbrukning betalar föreningen till Umeå energi. Vind-el räknas som ett klimatsmart val och kan jämföras med den nordiska elmarknadens CO₂e utsläpp som under 2018 var 251 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 20 lägenhetsöverlåtelser skett. Vid årets slut var medlemsantalet 244, 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.

W
pa

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning i tkr	8 783	8 306	8 249	8 087	8 049
Resultat efter fin.poster i tkr	152	1 744	1 216	1 491	1 105
Årsavgifter bostäder, kr/m2 bostadsyta	535	519	519	509	509
Driftskostnad, kr/m2 totalyta	382	342	348	325	341
Låneskuld, kr/m2 totalyta	6 100	4 567	1 273	1 246	1 059
Genomsnittlig ränta lån i %	0,77	0,69	1,19	1,53	1,7
Yttre underhållsfond, kr/m2 totalyta	466	452	398	359	331
Soliditet i %*	10,5	12,6	30,2	27,7	25,3
Sparande, kr/m2 totalyta**	146	183	165	-	-

* Soliditet = Eget kapital / totalt kapital

** Sparande = Årets resultat exklusive avskrivningar och planerat underhåll

Under 2018 har vissa poster i resultaträkningen klassificerats på annat sätt än tidigare år. 2017 års siffror har anpassats till 2018 års omklassificering. 2016 och tidigare års nyckeltal har inte ändrats vilket medför att full jämförbarhet mellan åren inte är möjlig. Posterna som omrubricerats är av mindre karaktär.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 91 232 116 kr. Under året har föreningen amorterat 935 212 kr, vilket kan sägas motsvara en amorteringstakt på 97 år.

Förändring i eget kapital

	Inbetalda insatser	Yttre underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	702 785	6 690 410	1 992 510	1 743 861
Resultatdisposition enligt stämmobeslut 2019-05-23			1 743 861	-1 743 861
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut		-102 030	102 030	
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut		380 000	-380 000	
Årets resultat				151 898
Vid årets slut	702 785	6 968 380	3 458 401	151 898

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

	Belopp i kr
Balanserat resultat efter reservering till yttre fond	3 458 401
Årets resultat	151 898
Totalt att disponera	3 610 299

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning **3 610 299**

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

pa

RESULTATRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	8 782 741	8 306 011
Övriga rörelseintäkter	3	3 322	22 018
		<u>8 786 063</u>	<u>8 328 029</u>
Rörelsekostnader			
Drift	4	-5 713 848	-5 070 010
Underhåll	5	-102 030	-98 410
Övriga externa kostnader	6	-123 762	-97 456
Personalkostnader	7	-148 683	-148 712
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-1 935 314	-868 445
		<u>-8 023 638</u>	<u>-6 283 033</u>
Rörelseresultat		762 425	2 044 996
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	9	753	312
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-611 280	-301 447
		<u>-610 527</u>	<u>-301 135</u>
Resultat efter finansiella poster		151 898	1 743 861
Resultat före skatt		151 898	1 743 861
Årets resultat	11	151 898	1 743 861

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	12	100 893 052	27 886 020
Inventarier	13	323 350	363 769
Pågående nyanläggningar och förskott	14	1 003 802	42 751 571
		<u>102 220 204</u>	<u>71 001 360</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		<u>102 880 704</u>	<u>71 661 860</u>
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		7 830	3 214
Aktuell skattefordran		47 315	53 295
Övriga fordringar	16	52 484	52 484
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	17	1 235 643	628 263
		<u>1 343 272</u>	<u>737 256</u>
<i>Kassa och bank</i>	18	3 274 842	15 868 585
Summa omsättningstillgångar		<u>4 618 114</u>	<u>16 605 841</u>
SUMMA TILLGÅNGAR		<u>107 498 818</u>	<u>88 267 701</u>

BALANSRÄKNING

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		702 785	702 785
Yttre underhållsfond	19	6 968 380	6 690 410
		<u>7 671 165</u>	<u>7 393 195</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 458 401	1 992 510
Årets resultat		151 898	1 743 861
		<u>3 610 299</u>	<u>3 736 371</u>
Eget kapital vid räkenskapsårets slut		11 281 464	11 129 566
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	20,25	12 558 865	12 374 567
		<u>12 558 865</u>	<u>12 374 567</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	21	78 673 251	55 292 761
Leverantörsskulder		3 362 758	7 909 579
Fond för inre underhåll	22	585 546	596 053
Övriga skulder	23	2 888	4 990
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	24	1 034 046	960 185
		<u>83 658 489</u>	<u>64 763 568</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		107 498 818	88 267 701

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

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 1,6 % 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 slutförfalldatum 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 1 377 kr/lgh för 2019, 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 21,4 procent.

Yttre underhållsfond

Yttre underhållsfond redovisas under bundet eget kapital. Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter samt disponering av underhållsmedel sker enligt styrelsebeslut fr.o.m. 2015 och baseras på föreningens underhållsplan/budget. Detta innebär att årets avsättning och ianspråktagande redovisas som omföring i eget kapital samma år.

V
pa

Not 2 Nettoomsättning

	2019	2018
Avgifter	7 892 808	7 662 804
Hysesintäkter	555 908	340 088
Intäkter bredband	282 535	277 500
Intäkter pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	34 107	29 018
Intäkter gemensamhetsutrymmen	17 702	10 601
	8 783 060	8 320 011
<i>Avgår</i>		
Avsättning för fond för inre underhåll	-	-14 000
Rabatter/Avdrag	-319	-
	8 782 741	8 306 011

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Försäkringsersättningar, bonus, andrahandsuthyrningar mm	3 322	22 018
	3 322	22 018

Not 4 Drift

	2019	2018
Fastighetsskötsel	1 295 654	1 124 420
Snöröjning och halkbekämpning	89 666	81 438
Reparationer	541 591	264 198
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
El	474 613	426 056
Uppvärmning	1 402 903	1 410 677
Vatten	502 452	406 715
Renhållning	211 863	209 730
Förvaltningskostnader	298 712	280 340
Försäkring	204 039	188 883
Fastighetsskatt/avgift	254 745	248 765
Kommunikation och media		
Datakommunikation	283 214	284 635
Kabel-TV	133 556	130 840
Övriga driftskostnader	20 840	13 313
	5 713 848	5 070 010

Not 5 Periodisk underhåll

	2019	2018
Utfört underhåll bostäder	-	98 410
Utfört underhåll gemensamhetsutrymmen, isolering av undertak i källare	14 530	-
Utfört underhåll installationer, frånluftsrengöring	87 500	-
	102 030	98 410

Not 6 Övriga externa kostnader

	2019	2018
Förbrukningsmtrl, förbrukningsinv mm.	11 682	-
Telefon och porto mm	17 623	3 932
Risikkostnader	28 644	14 629
Bolagsverket, årsredovisningar, fika, mm	5 429	600
Förenings - och medlemsaktivitet, medlemskap HSB	60 384	78 295
	123 762	97 456

Not 7 Personalkostnader

	2019	2018
Arvoden, löner andra ersättningar och sociala avgifter		
<i>Kostnader för arvoden</i>		
Arvoden förtroendevalda enligt stämmobeslut	76 051	62 938
Revisionsarvode enligt stämmobeslut	5 774	5 550
Extra arvoden	41 488	-
Sociala kostnader förtroendevalda	<u>24 727</u>	<u>15 584</u>
	148 040	84 072
<i>Kostnader för löner</i>		
Löner för fastighetskötsel	-	54 250
Sociala kostnader	-	9 440
Pensionskostnader	200	200
Övriga personalkostnader	<u>443</u>	<u>750</u>
	148 683	148 712

Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019	2018
Byggnader	1 711 064	697 459
Inventarier	40 419	40 419
Markanläggningar	<u>183 831</u>	<u>130 567</u>
	1 935 314	868 445

Not 9 Ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019	2018
Övriga ränteintäkter	<u>753</u>	<u>312</u>
	753	312

Not 10 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019	2018
Räntekostnader för fastighetsanknutna lån	611 280	299 986
Övriga finansiella kostnader	<u>-</u>	<u>1 461</u>
	611 280	301 447

Not 11 Årets resultat

	2019	2018
Årets resultat	151 898	1 743 861
Reservering till yttre underhållsfond	-380 000	-892 000
Ianspråktagande av yttre underhållsfond	<u>102 030</u>	<u>98 410</u>
+ Överskott / - Underskott efter disposition av underhåll	-126 072	950 271

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

Not 12 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden byggnader:</i>		
-Vid årets början	41 145 215	38 388 796
-Årets anskaffning, (trapphus/dörrar, fasad, lgh, fönster)	74 901 927	3 178 270
-Årets utrangeringar, (fasad, fönster)	-1 553 893	-421 851
Summa ackumulerade anskaffningsvärde byggnader	114 493 249	41 145 215
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-13 908 095	-13 501 920
-Årets utrangering	1 553 893	421 851
-Årets avskrivning enligt plan på anskaffningsvärdet	-1 894 895	-828 026
Summa ackumulerade avskrivningar	-14 249 097	-13 908 095
Bokfört värde byggnader	100 244 152	27 237 120
Bokfört värde mark	648 900	648 900
Summa bokfört värde byggnader och mark	100 893 052	27 886 020
Taxeringsvärde byggnader (värdeår 1968):	127 000 000	115 142 000
Taxeringsvärde mark:	77 000 000	59 000 000

Not 13 Inventarier

	2019-12-31	2018-12-31
<i>Ackumulerade anskaffningsvärden:</i>		
-Vid årets början	677 251	677 251
	677 251	677 251
<i>Ackumulerade avskrivningar enligt plan:</i>		
-Vid årets början	-313 482	-273 063
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-40 419	-40 419
	-353 901	-313 482
Redovisat värde vid årets slut	323 350	363 769

Not 14 Pågående nyanläggningar

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	42 751 571	1 403 551
Årets anskaffning Miljöstation	82 106	511 810
Årets anskaffning Fasad (aktiverat 2019)	20 944 578	23 263 256
Årets anskaffning Ungdomslägenheter (aktiverat 2019)	330 084	4 139 629
Årets anskaffning Trapphus/fönster (aktiverat 2019)	11 797 390	14 358 098
Omklassificeringar	-74 901 927	-924 773
Redovisat värde vid årets slut	1 003 802	42 751 571

Not 15 Finansiella anläggningstillgångar

	2019-12-31	2018-12-31
Andel i HSB Norr	500	500
Andel i HSB Vind Umeå	660 000	660 000
	660 500	660 500

Not 16 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	52 484	52 484
	52 484	52 484

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsförsäkring	209 303	204 039
Förutbetalda kostnader	158 840	424 224
Upplupen intäkt	867 500	-
	1 235 643	628 263

Not 18 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Bank	3 274 842	15 868 585
	3 274 842	15 868 585

Not 19 Fond för yttre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Fondbehållning vid årets början	6 690 410	5 896 820
Reservering till yttre fond enligt styrelsebeslut	380 000	892 000
Ianspråktagande av yttre fond enligt styrelsebeslut	-102 030	-98 410
Fondbehållning vid årets slut	6 968 380	6 690 410

Not 20 Skulder till kreditinstitut

	<i>Ränte konv. datum</i>	<i>Ränta</i>	2019-12-31	2018-12-31
Nordea, 39788859348	2020-10-16	0,65	3 198 750	3 231 250
Nordea, 39788851584	2020-09-25	0,82	5 782 042	5 840 594
Nordea, 39788880894	2021-02-15	0,70	9 333 750	-
Nordea, 39788524133	2020-06-28	0,72	3 006 299	3 099 299
Nordea, 39788711863	2021-03-18	0,72	3 393 775	3 467 435
Nordea, 39788820034	-	0,61	-	9 428 750
Swedbank, 2950364352	2020-05-29	0,83	39 400 000	39 800 000
Swedbank, 2951440441	2020-04-28	0,67	24 377 500	-
Swedbank, 2857529388	2020-04-28	1,42	2 740 000	2 800 000
Totala skulder på bokslutsdagen			91 232 116	67 667 328
Nästa års amortering			-1 077 712	-3 099 299
Amorteringar inom 2 - 5 år beräknas uppgå till			-4 310 848	-3 330 848
Om fem år beräknas nuvarande skulder uppgå till			85 843 556	61 237 181
Totala skulder på bokslutsdagen			91 232 116	67 667 328
Avgår kortfristig del			-78 673 251	-55 292 761
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del			12 558 865	12 374 567

Not 21 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Kortfristig del av långfristig skuld		
Nästa räkenskapsårs beräknade amorteringar	1 077 712	832 712
Lån att omförhandla nästa räkenskapsår	77 595 539	54 460 049
	78 673 251	55 292 761

✓
pa

Not 22 Fond för inre underhåll

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början	596 053	590 530
Årets avsättning	-	14 000
Uttag under året	-10 507	-8 477
Vid årets slut	585 546	596 053

Not 23 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Momsskuld	2 888	2 650
Övriga kortfristiga skulder	-	2 340
	2 888	4 990

Not 24 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Räntor	80 270	39 750
Förutbetalda avgifter/hyror	674 198	634 332
BoRevision	-	15 426
El	90 406	87 367
Fjärrvärme	169 408	183 310
Övrigt	19 764	-
	1 034 046	960 185

Not 25 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

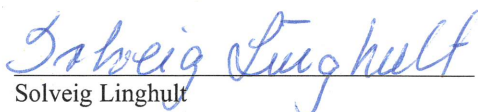
	2019-12-31	2018-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som ställts för egna skulder	93 111 900	68 611 900
Ställda säkerheter för skuld till kreditinstitut	93 111 900	68 611 900

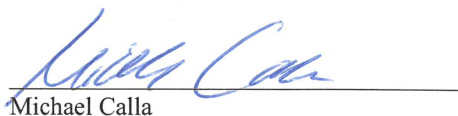
Eventalförpliktelser

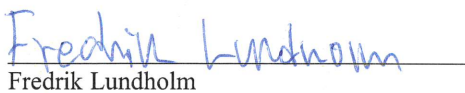
Inga *Inga*

Underskrifter

Umeå 2020-05-19

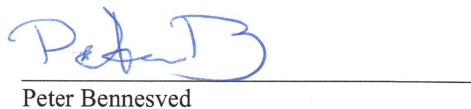

Solveig Linghult

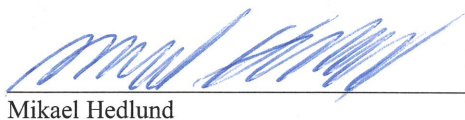

Michael Calla


Fredrik Lundholm

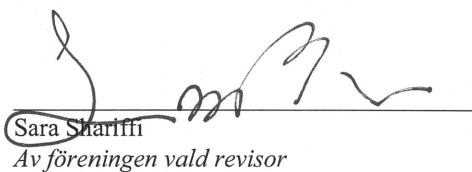

Nils-Erik Pettersson

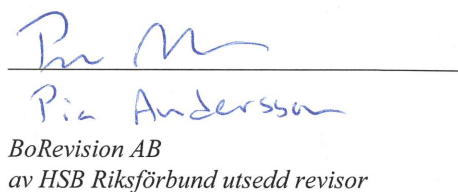

Mats Framell


Peter Bennesved


Mikael Hedlund

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-05-27


Sara Shariffi
Av föreningen vald revisor


Pia Andersson
BoRevision AB
av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB brf Flyttfågeln i Umeå, org.nr. 7940003358

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB brf Flyttfågeln i Umeå för år 2019.

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 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed i Sverige. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar* och *Den föreningsvalda revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisions sed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB brf Flyttfågeln i Umeå för år 2019 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 revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse 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.

Umeå den 27/15 2020



Pia Andersson

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Sara Shariffi

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING

Den redovisning styrelsen avger över ett avslutat räkenskapsår och som ska behandlas vid ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen ska omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

Förvaltningsberättelsen

Redogör i text och tabeller för verksamheten.

Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen ska till föreningsstämman föreslå hur årets resultat samt övrigt fritt eget kapital efter avsättning/anspråktagande till/av underhållsfond ska disponeras.

Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder per bokslutsdatum. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t.ex. fastigheter, inventarier) samt omsättningstillgångar (kontanter, kortfristiga fordringar mm). Föreningens skulder består av fastighetslån samt olika slag av kortfristiga skulder (förskottshyror, leverantörsskulder, ännu ej fakturerade skulder mm). Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel/ansamlad förlust.

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Driftkostnader

Uppvärmning, försäkringspremie, sophämtning, städning etc. samt fastighetsskötsel inklusive av mindre omfattning som inte ingår i föreningens underhållsplan.

Underhållskostnader

Utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Värdehöjande underhåll

Utgifter för åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se avskrivningar).

Avskrivningar

Avskrivningar måste ske på grund av ålder och nyttjande. Genom att bokföra en anskaffning som tillgång (aktivera) och skriva av den under en beräknad livslängd fördelas anskaffningskostnaden över flera år.

Anläggningstillgångar

Är de tillgångar som är anskaffade för långvarigt bruk inom föreningen, t.ex. fastigheterna.

Omsättningstillgångar

Ska i allmänhet kunna omvandlas till pengar inom ett år.

Långfristiga skulder

Är 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.

Soliditet

Med soliditet menas föreningens långfristiga förmåga att betala även de långfristiga skulderna. Soliditet beräknas som föreningens totala egna kapital i procent av balansomslutningen.

Föreningens underhållsfond

Till denna fond görs årligen avsättningar för att säkerställa föreningens framtida planerade underhåll. Detta underhåll finns dokumenterat i föreningens underhållsplan eller motsvarande. Avsättning till och återföring från underhållsfonden sker genom omföring mellan fritt och bundet eget kapital i balansräkningen. Återföring från underhållsfonden till fritt eget kapital görs i takt med att planerade underhållsåtgärder genomförs.

Ställda säkerheter

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Vad är en bostadsrättsförening?

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta bostäder eller lokaler med bostadsrätt i föreningens fastighet åt sina medlemmar (bostadsrättshavare). De regler som finns att följa när det gäller en bostadsrättsförening finns bl.a. i föreningens stadgar. Därutöver finns regler i bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar. Tillsammans med övriga medlemmar utser man en styrelse som bestämmer över ekonomi och förvaltning.

När du köper en bostadsrätt blir du indirekt delägare i bostadsrättsföreningens tillgångar och skulder. Det är ett ägande som ger både rättigheter och skyldigheter. Alla i föreningen ska ta ansvar, inte bara för den egna lägenheten, utan även för fastigheten och dess kringmiljö. Detta regleras i bostadsrättsföreningens stadgar.

Vad är en äkta respektive oäkta bostadsrättsförening?

En äkta bostadsrättsförening (s.k. privatbostadsföretag) karaktäriseras av att dess verksamhet till minst 60 % består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder (i förekommande fall lokaler) i byggnader som ägs av föreningen. En oäkta bostadsrättsförening (s.k. oäkta bostadsföretag) är ett bostadsföretag som inte är privatbostadsföretag. Ett privatbostadsföretag har annorlunda skatteregler än vad som gäller för ett oäkta bostadsföretag.

En förenklad beskrivning av skattereglerna i ett privatbostadsföretag är att det endast beskattas för resultat som inte hör till fastigheten. Övriga inkomster och utgifter beskattas inte. Medlemmarna i privatbostadsföretag beskattas inte för hyresförmån av att bo i fastigheten.

Ett oäkta bostadsföretag däremot beskattas för resultatet av alla inkomster och utgifter medlemmarna i ett oäkta bostadsföretag beskattas för hyresförmån av att bo i fastigheten. För en mer fullständig beskrivning av vilka skatteregler som gäller för ett privatbostadsföretag respektive oäkta bostadsföretag och deras respektive medlemmar hänvisas till Skatteverkets broschyr "Skatteregler för bostadsrättsföreningar och deras medlemmar".

Vad är en bostadsrätt?

Den som bor med bostadsrätt är medlem i en bostadsrättsförening. Bostadsrättshavarna har nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Bostadsrätten kan säljas och den kan ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar.

Måste man vara medlem i föreningen?

Innan man flyttar in i lägenheten måste man vara medlem i föreningen. Det är styrelsen som fattar beslut om medlemskapet. Om man inte blir antagen som medlem i föreningen kan man få frågan prövad i hyresnämnden.

Ägare

Bostadsrättshavare talar ofta om att de äger sin lägenhet. Det är formellt fel. Föreningen äger huset och har upplåt till lägenheten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren äger en andel i föreningen och har nyttjanderätt till lägenheten utan tidsbegränsning. Bostadsrätten kan överlåtas eller säljas.

Vem bestämmer i en bostadsrättsförening?

I en bostadsrättsförening råder demokrati. En gång varje år hålls en föreningsstämma där de boende väljer styrelse och revisor. Varje medlem har en röst och rätt att lämna motioner till stämman. Innehar flera medlemmar bostadsrätt gemensamt, har de dock tillsammans en röst. Stämman är föreningens högsta organ. Här ska bl.a. beslutas fastställande av resultat- och balansräkningar, disposition av vinst eller förlust samt ansvarsfrihet för styrelsen.

Det är ett tillfälle där man blickar tillbaka på året som gått och tillsammans bestämmer hur det kommande året ska mötas. Där diskuteras och granskas styrelsens förvaltning av föreningens tillgångar, budgeten presenteras och där beslutas om vilka olika frågor styrelsen ska arbeta med. En ny styrelse väljs. Varje medlem kan lämna förslag, motioner eller ställa frågor till stämman. Den valda styrelsen ansvarar sedan för skötseln av föreningen fram till nästa föreningsstämma. Styrelsen har regelbundna sammanträden och du kan lämna förslag, frågor eller synpunkter till styrelsen. I din lägenhet avgör du om och det ska göras mindre förändringar som t.ex. ommålning eller tapetsering. Ska du däremot göra större förändringar som t.ex. bygga om badrummet eller ändra rumsindelningen måste du rådfråga styrelsen först och i vissa fall få tillstånd innan du gör några åtgärder.

Hur fungerar ekonomin?

En bostadsrättsförening ska själv betala sina kostnader. Eftersom ingen utomstående ska tjäna pengar på ditt boende, bor du till självkostnadspris. Ju bättre ni gemensamt sköter er bostadsrättsförening, desto bättre blir föreningens ekonomi. Drivkraften i en bostadsrättsförening är att tillvarata alla medlemmarnas intresse - framförallt de ekonomiska - på bästa sätt. En väl fungerande förening kan därför själv bidra till att öka kvaliteten i boendet och pressa boendekostnaderna.

Vilka kostnader har man i en bostadsrättsförening?

Räntekostnader, fastighetsskatt och andra skatter, kostnader för värme och vatten samt underhåll, avskrivningar, försäkringar, förvaltningsarvodet, administration mm.

Vad är vanligt att styrelseledamot får i arvode?

Det finns inga arvodesnivåer som kan sägas vara normala. Alltifrån inget arvode alls till relativt höga belopp förekommer. Det är ansvarsfullt att vara styrelseledamot men också givande. Lagen säger inget om arvodering, men i stadgarna finns oftast en bestämmelse om arvode ska fattas av ordinarie föreningsstämma.

Behövs hemförsäkring för bostadsrätten?

En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg. I vissa föreningar finns gemensamma bostadsrättstilläggsförsäkringar och bostadsrättstillägget ingår då i årsavgiften. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Vem bestämmer vad man betalar i månadsavgift?

Det är i normalfallet styrelsen som fastställer avgiften. Årsavgiften fördelas ut på bostadsrätterna i förhållande till bostadsrättens insats eller andelstal beroende på vad som står i stadgarna.

Drabbas alla andra i föreningen om någon inte har råd att betala sina kostnader?

Bostadsrättsföreningen är en ekonomisk förening, där man tar ansvar för föreningen kostnader genom att betala årsavgift. Alla medlemmar har därför ett gemensamt intresse att föreningens ekonomi sköt på så bra sätt som möjligt. Ytterst vilar ansvaret på den styrelse som föreningen medlemmar väljer. En förenings intäkter består till största delen av de årsavgifter som medlemmarna betalar till föreningen. Om en eller flera medlemmar inte betalar sin avgift så drabbas övriga medlemmar av detta. Om en enskild bostadsrättshavare allvarligt försummar att sköta sina förpliktelser gentemot föreningen, kan denna enligt lag förlora rätten till sin bostad och bli vräkt. Bostadsrättsföreningen kan ofta få betalt för förfallna årsavgifter mm genom panträtt som föreningen har i bostadsrätten i enlighet med bostadsrättslagen.

Vad gäller om man vill sälja sin bostadsrätt?

Överlåtelse av bostadsrätt måste ske skriftligen och vissa uppgifter måste finnas i överlåtelseavtalet; vem som är köpare och säljare, vilken lägenhet som avses och priset. Vid överlåtelse har föreningen rätt att ta ut en överlåtelseavgift under förutsättningarna att det står i stadgarna. Vem som ska betala överlåtelseavgiften framgår av föreningens stadgar.