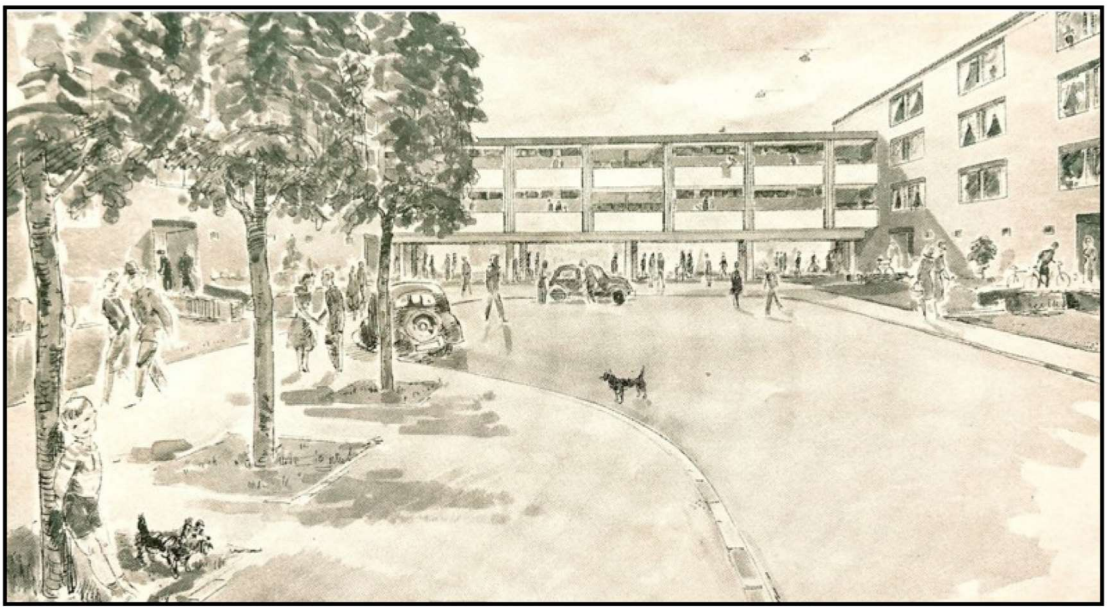
Bostadsrättsförening

FLATÅS 1

Etbl. 1961



BREDABLICK
FÖRVALTNING

Årsredovisning för

Brf Flatås 1

757201-7551

Räkenskapsåret

2023-07-01 - 2024-06-30

Innehållsförteckning: **Sida**

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flatås 1, 757201-7551, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2023-07-01 - 2024-06-30.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål
Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2022-12-15 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter		Vald t.o.m. föreningsstämman
Björn Edvardsson	Ordförande	2025 (ordförande t.o.m 2024)
Anette Högenius	Ledamot	2025
Kajsa Nalin	Ledamot	2025
Andreas Flyborg	Ledamot	2024
Johan Oñate Bregell	Ledamot	2024
Maja Skarica	Ledamot	2024
Niklas Holm Hansen Gustafsson	Ledamot	2024
Styrelsesuppleanter		
Jonatan Nylund	Suppleant	2025
Carina Sigala	Suppleant	2025
Holger Eriksson	Suppleant	2025
Matz Nilsson	Suppleant	2024
Ordinarie revisorer		
Lioudmila Rybnikova	Föreningsrevisor	2024
Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2024
Revisorssuppleanter		
Karl Almberg	Revisorssuppleant	2024
Valberedning		
Katarina Samuelsson	Sammankallande	2024
Elinor Wickenberg		2024
Marielle Prahl		2024
Magnus Vasilis		Avgått p.g.a. avflytt

Firmateckning

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

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Järnbrott 147:2-6 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtterna löper t. o. m. 2042-12-04 och 2043-05-13. Byggnaderna har 651 lägenheter. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Fastigheterna är belägna på Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25 och 2-30 samt Nymilsgatan 1-29. Föreningen äger sedan 2024-04-30 fastigheten Järnbrott 219:1 i Göteborg kommun där ett nytt Parkeringshus är uppfört och taget i bruk 2024-06-01. Därtill innehar föreningen ett arrendeavtal för Järnbrott 758:573. Föreningen innehar även nyttjanderätt till stadsägan 97:2.

Föreningen upplåter 651 lägenheter med bostadsrätt och 53 parkeringsplatser samt 36 garageplatser med hyresrätt. Via sitt helägda dotterbolag Marconi Parkering AB upplåter föreningen dessutom 512 bilplatser och 32 MC-platser i ett nybyggt parkeringshus.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
72	118	236	108	117

Total tomtarea:	18 055 kvm
Total bostadsarea:	52 002 kvm

Tomträtt

Föreningen har 5 fastigheter med tomträttsavgäld: 147:2-6. Kommunen har aviserat höjning av tomträttsavgälden vid förlängningarna som skedde 2022-12-04 och 2023-05-14 för samtliga fastigheter. Föreningen har bestridit höjningen och avvaktar besked huruvida de aviserade höjningarna kommer bestå eller bli lägre. Föreningen har dock tagit höjd för kommande höjningar i sina medlemsavgifter.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB	Ekonomisk och teknisk förvaltning
Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Comfort Teknik AB	Serviceavtal tvättutrustning
Torslanda Lås & Larm	Lås- och bokningssystem

Reparationer och Underhåll

Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 497 805 kr och planerat underhåll för 583 160 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2023/2024 avser i urval:
- Renovering av vävstugan
- Målning i trapphus på distansgatan 67
- Belysning på hundrastgård
- Nedtagning av träd
- Underhåll av odlingslotter

Utöver underhållsinsatserna som kostnadsförts och framgår i resultaträkningens not 5 så har de stora projekten som utförts under det gångna året betraktats som nyinvesteringar. Dessa betydligt större utgifter avser byggnation av det nya parkeringshuset samt inledande projektkostnader avseende det stundande stambytet. Då dessa utgifterna anses vara nyinvesteringar i fastigheten aktiveras dessa på balansräkningen för att belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Värdet på dessa invetseringar framgår i balansräkningens not 11.

Under året har föreningen även genomfört en Obligatorisk ventilationskontroll (OVK). Kostnaden för detta framgår i resultaträkningens not 6.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det år 2023/2024 9 934 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 191 kr per kvm.

En förstudie har genomförts och beslut har fattats på extrastämma om att tapp- och spillvattenstambyte ska genomföras.

Planerade kommande underhåll	År
Tapp- och spillvattenstambyte inkl. badrumsytor	2025-2028
Fönsterbyte	2025-2028
Elstamsbyte	2025-2028
Takbyte inkl. ev. solcellsanläggning	2029-

Tidgare utförda åtgärder i urval	
Iordningställande av nya förrådsutrymmen	2022/2023
Markarbeten i utemiljön	2022/2023
Installation av nya armaturer i gemensamma utrymmen	2022/2023
Stamspolning	2022/2023
Nytt passagesystem	2022/2023
Påbörjande av byte av passagesystem	2021/2022
Renovering av föreningslokalen Svängrummet	2021/2022
Installation av entrébelysning	2021/2022
Inköp av ny gymutrustning	2021/2022
Indragning av fiberkabel	2012
Tätning runt fönster	2011
Förbättringsarbete av värmesystem	2010
Byte tvättstugeutrustning	2009/2010
Byggnation av moloker	2009/2010
Relining av stammar	2009-2011
Byte tak, hängrännor pch stuprör på tvättstugor och gemensamhetslokal	2007/2008
Byte av lägenhetsdörrar	2004/2005
Underhåll av utemiljö	2004/2005

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållet ordinarie föreningsstämma 2023-11-20. Styrelsen har under året hållit 10 protokollförda sammanträden.

Föreningens parkeringshus har färdigställts och togs i bruk den 1 maj 2024.

Ett informationsmöte om kommande stambyte hölls den 1 juni 2024.

Styrelsens ord

2023-24 var året då inflationen drabbade världen, Sverige och vår förening.

1 juli 2023 höjdes både årsavgiften och värmeavgiften med 12,5%, dels på grund av inflationen, dels för att ta höjd inför kommande renoveringar. 1 juli 2024 höjdes årsavgiften med 2% och värmeavgiften till 150:-/kvm och år.

Vi har under maj månad genomfört en flytt av alla bilar från skepp 3-5 och evakueringsparkeringen. Flytten försvårades av att register inte förts över på ett bra sätt från Riksbyggen till Bredablick. Styrelsen lade väldigt mycket tid och kraft under våren för att få det rätt.

Styrelsen har hållit 2 informationsmöten om planerade renoveringar i föreningen och den 16 september hölls en extrastämma där föreningen beslutade att genomföra stamrenovering på tapp- och avloppsvatten, på el samt göra fönsterbyte. Under hösten 2024 kommer detta att beredas av Hyresnämnden. Styrelsens ambition är att projektet ska starta under andra kvartalet 2025.

Styrelsen har arbetat med att styra upp grönarbetet under sommarsäsongen.

Det har varit ett högt inflöde av mail i styrelsens mailbox.

Medlemsinformation

Överlåtelser
Under räkenskapsåret 2023/2024 har 45 överlåtelser skett (föregående år var det 56 överlåtelser) .

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Eventuella andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen och uthyrande medlem debiteras stadgeenligt 10% av rådande prisbasbelopp.

Medlemmar
Vid årets ingång hade föreningen 947 medlemmar.
Vid årets utgång hade föreningen 955 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Hemsida/kommunikation
Föreningen har en hemsida, https://flatas.rbmotesplats.se/, där styrelsen kommunicerar dels generell information om föreningen så som att det finns gästlägenheter, en festlokal och odlingslotter att hyra för medlemmar, de aktiviteter som sker; exempelvis vårfest, handarbetsträffar och vävstuga. I övrigt informeras om medlemsrabatter, löpande nyheter samt protokoll med mera..

Årets resultat
Resultaträkningen uppvisar för år 2023/2024 ett positivt resultat på 8 706 283 kr. Detta trots underhållskostnader uppgående till 583 160 kr samt icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 1 721 664 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnader uppvisar föreningen ett driftöverskott på 11 011 107 kr vilket överstiger underhållsplanens förespråkade avsättning för kommande underhåll på 9 934 000 kr.

Årsavgifter
Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2023-07-01 då avgifterna höjdes med 12,5%. Från 2023-07-01 höjdes även värmetillägget till 135 kr/kvm/år från 120 kr/kvm/år för att möta ökade kostnader. Dessförinnan gjordes 2022-10-01 en avgiftshöjning med 18% med anledning av de kommande kraftigt ökade tomträttskostnaderna föreningen kommer drabbas av.

Avseende verksamhetsåret 2024/2025 beslutade styrelsen att från 2024-07-01 höja bostadsavgiften med 2 % samt att höja värmetillägget till 150 kr/kvm/år från tidigare 135 kr/kvm/år. Anledningen till höjda avgifter är främst allmänna kostnadsökningar samt att upptagning av nya lån kommer krävas för att finansiera eftersatt underhåll i föreningen.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	**2023/2024**	**2022/2023**	**2021/2022***	**2020/2021**
Rörelsens intäkter	44 746	38 649	35 085	33 250
Resultat efter finansiella poster	8 706	4 478	-2 036	1 445
Förändring av underhållsfond	9 351	5 583	4 776	5 864
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	1 077	625	-4 775	-2 331
Sparande kr / kvm	212	199	96	128
Soliditet (%)	32	54	67	70
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	802	713	623	623
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	93	93	92	97
Grundårsavgift bostadsrätter, kr / kvm **	665	591	501	502
Driftskostnad, kr / kvm ***	515	429	380	304
Energikostnad, kr / kvm	210	193	197	184
Ränta, kr / kvm	48	5	1	1
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	191	187	188	173
Lån, kr / kvm	1 441	172	172	172
Skuldsättning bostadsrätter, kr / kvm	1 441	172	172	172
Räntekänslighet (%)	1,80	0,25	0,28	0,30
Snittränta (%)	3,36	2,70	0,79	0,87

* Bokföring togs över av ny förvaltare. Jämförelse mot tidigare år kan således halta.

** Avser avgiftsnivå för respektive verksamhetsårs avslutande månad.
*** I driftkostnaderna avseende 2021/2022 har hänsyn tagits till de dubbelt uppbokade kostnaderna för fastighetsskatt/-avgift.

Nyckeltal är beräknade enligt vägledning BFNAR 2023:1.

Sparande i kr/kvm, årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm, driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Medlems-insatser	*Underhålls-fond*	*Balanserat resultat*	*Årets resultat*
Vid årets början	**4 741 233**	**37 352 653**	**-9 762 969**	**4 478 291**
Disposition enligt föreningsstämma			4 478 291	-4 478 291
Avsättning till underhållsfond		9 934 000	-9 934 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-583 160	583 160	
Årets resultat				8 706 283
Vid årets slut	**4 741 233**	**46 703 493**	**-14 635 518**	**8 706 283**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-5 284 678
Årets resultat före fondförändring	8 706 283
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-9 934 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	583 159
Summa över/underskott	-5 929 236

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning	**-5 929 236**

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

Resultaträkning

Belopp i kr	*Not*	*2023-07-01-2024-06-30*	*2022-07-01-2023-06-30*
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	*2*	36 067 984	31 231 474
Övriga rörelseintäkter	*3*	8 677 582	7 417 813
Summa rörelseintäkter		44 745 566	38 649 287
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	*4,5,6*	-29 887 109	-29 076 941
Övriga externa kostnader	*7*	-1 303 132	-2 081 007
Personalkostnader	*8*	-1 169 020	-1 244 847
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	*9*	-1 721 664	-1 729 924
Summa rörelsekostnader		-34 080 925	-34 132 719
Rörelseresultat		10 664 641	4 516 568
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	*10*	558 347	203 175
Räntekostnader och liknande resultatposter		-2 516 705	-241 452
Summa finansiella poster		-1 958 358	-38 277
Resultat efter finansiella poster		8 706 283	4 478 291
Årets resultat		**8 706 283**	**4 478 291**

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-06-30*	*2023-06-30*
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	*11,18*	120 008 035	26 907 770
Inventarier, maskiner och installationer	*12*	-	-
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	*11*	662 564	10 240 000
Summa materiella anläggningstillgångar		120 670 599	37 147 770
Finansiella anläggningstillgångar			
Andelar i koncernföretag		25 000	25 000
Andra långfristiga fordringar		1 000	1 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	26 000
Summa anläggningstillgångar		120 696 599	37 173 770
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		216 871	68 781
Övriga fordringar		1 487 201	2 832 024
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	*13*	2 730 719	1 378 704
Summa kortfristiga fordringar		4 434 791	4 279 509
Kassa och bank	*14*	18 936 158	26 429 624
Summa omsättningstillgångar		23 370 949	30 709 133
SUMMA TILLGÅNGAR		144 067 548	67 882 903

Balansräkning

Belopp i kr	*Not*	*2024-06-30*	*2023-06-30*
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		4 723 701	4 723 701
Reservfond		17 532	17 532
Underhållsfond		46 703 493	37 352 653
Summa bundet eget kapital		51 444 726	42 093 886
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-14 635 518	-9 762 969
Årets resultat		8 706 283	4 478 291
Summa fritt eget kapital		-5 929 235	-5 284 678
Summa eget kapital		45 515 491	36 809 208
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	*15,16*	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	*15,16*	74 931 582	8 931 582
Leverantörsskulder		10 170 006	13 986 598
Medlemmarnas reparationsfond		128 808	130 403
Skatteskulder		1 190 765	1 142 119
Övriga skulder		66 806	52 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	*17*	12 064 090	6 830 716
Summa kortfristiga skulder		98 552 057	31 073 695
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		144 067 548	67 882 903

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	*2023-07-01-2024-06-30*	*2022-07-01-2023-06-30*
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	10 664 641	4 516 568
Avskrivningar	1 721 664	1 729 924
	12 386 305	**6 246 492**
Erhållen ränta	558 347	98 955
Erlagd ränta	-2 516 705	-241 452
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	**10 427 947**	**6 103 995**
Förändringar i rörelsekapital		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-155 282	-2 485 181
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 478 363	15 043 238
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**11 751 028**	**18 662 052**
Investeringverksamheten		
Utdelning från finansiella tillgångar	-	104 220
Utbetalning av andelar i Riksbyggens intresseorganisation	-	5 201 000
Anskaffning av andelar i dotterbolag	-	-25 000
Upparbetat värde i ny anläggningstillgångar	-85 244 494	-10 240 000
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**-85 244 494**	**-4 959 780**
Finansieringsverksamheten		
Upptagna lån	66 000 000	8 931 582
Amortering av låneskulder	-	-8 931 582
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**66 000 000**	**-**
Årets kassaflöde	**-7 493 466**	**13 702 272**
Likvida medel vid årets början	**26 429 624**	**12 727 352**
Likvida medel vid årets slut	**18 936 158**	**26 429 624**

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Underhåll/underhållsfond
Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:	
Byggnader	80 år (slutår 2043)
Parkeringshus	100 år
Standardförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Årsavgifter bostäder *	34 577 589	29 550 466
Hyror lokaler **	-	66 000
Hyror p-platser/garage	1 440 488	1 556 249
Övriga objekt ***	49 907	58 759
Summa	**36 067 984**	**31 231 474**

* Ökade intäkter efter avgiftshöjning med 12,5% 2023-07-01. Under 2022/2023 gjordes en avgiftshöjning på 18% från 2022-10-01.
** Lokalhyresgäst avflyttad per 2022-12-31.
*** Intäkt avser hyra av extra förråd och odlingslotter.

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
El *	-13 112	5 421
Uppvärmning	7 123 836	6 330 279
Gymavgift	207 368	64 210
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	169 870	162 500
Bastuavgift	17 378	8 815
Överlåtelseavgifter	62 671	70 589
Andrahandsuthyrningsavgifter	58 361	43 570
Övriga intäkter	173 467	159 951
Försäkringsersättningar	524 045	572 478
Elstöd	353 698	-
Summa	**8 677 582**	**7 417 813**

* Avser löpande avdrag för att kompensera för elkostnader till det lägenheter med handukstork samt tidigare även intäkter för el till motorvärmare.

Not 4 Reparationer

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Bostäder	12 581	-
Lokaler	-	3 416
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	69 784	85 971
Armaturer, gemensamma utrymmen	68 116	89 493
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	39 959	163 748
Övrigt, gemensamma utrymmen	24 785	101 178
VA & sanitet, installationer	174 114	347 549
Värme, installationer	257 562	119 100
Ventilation, installationer	18 060	85 753
El, installationer	13 501	14 962
Tele/TV/porttelefon, installationer	9 028	19 565
Övriga installationer	925	13 853
Huskropp	230 805	465 837
Markytor	6 486	6 807
P-platser/garage	18 169	43 691
Vattenskador	1 488 501	814 023
Klottersanering	-	3 290
Skadedjur	61 083	221 611
Övrigt	4 346	17 536
Summa	**2 497 805**	**2 617 383**

Not 5 Planerat underhåll

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Lokaler	-	48 605
Armaturer, gemensamma utrymmen	65 793	487 603
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	100 994	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	267 293	342 968
VA & sanitet, installationer	30 938	824 446
Passagesystem	-	1 068 804
Huskropp, övrigt	-	32 663
Markytor	95 206	1 290 949
Utemiljö **	-	39 375
P-platser/garage	-	20 781
Övrigt	22 936	-
Summa	**583 160**	**4 156 194**

* Kostnad 2023/2024 avser främst renovering av vävstugan. Kostnad 2022/2023 avser iordningställande av nya förråd samt målning av förvaltarkontor.
** Avser anläggning av solskydd.

Not 6 Driftskostnader

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Fastighetsskatt/-avgift	1 197 421	1 147 773
Teknisk förvaltning	3 553 516	3 449 548
Besiktningskostnader *	424 125	-
Bevakning-/jourkostnader	37 658	138 261
Gångbanerenhållning	-	28 343
Snöröjning	164 298	355 021
Serviceavtal **	367 154	326 043
Förbrukningsinventarier	945	933
Förbrukningsmaterial	171 145	285 982
Övriga utgifter för köpta tjänster	26 835	6 902
El	1 218 810	1 167 450
Uppvärmning	7 727 158	6 725 349
Vatten och avlopp	1 952 703	2 144 571
Avfallshantering	1 292 502	1 221 123
Försäkringar ***	769 629	362 231
Systematiskt brandskyddsarbete	9 320	14 747
Tomträttsavgälder ****	7 256 240	4 271 314
Arrendeavgifter	122 571	59 352
Kabel-TV	206 560	205 237
Bredband	307 554	298 140
Hyreskostnader	-	95 044
Summa	**26 806 144**	**22 303 364**

* Av kostnaden 2023/2024 avser 306 250 kr obligatorisk ventilationskontroll (OVK).
** Kostnad avser framförallt serviceavtal med Anticimex.
*** Kostnad 2022/2023 avser endast perioden 2023-01-01 -2023-06-30. Första halvåret 2022/2023 är kostnadsfört på föregående verksamhetsår.
**** I kostnaden har där uppbokats en skuld avseende den nya tomrättsavgäldsnivån som ännu inte trätt i kraft p.g.a överklagan. För år 2023/2024 där uppbokat 4 793 700 kr och för 2022/2023 är 1 808 774 kr uppbokat. Faktiskt fakturerad avgäldskostnad uppgår till 2 462 540 kr enligt tidigare nivå.

Not 7 Övriga kostnader

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	67 728	112 957
Frakter och transporter	750	-
Kontorsmateriel och trycksaker	16 963	3 125
Tele och post	900	160
Ekonomisk förvaltning	633 634	617 708
Övriga förvaltningskostnader	307 128	377 008
Revision	53 750	81 656
Självrisker vid skada	-	29 600
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	11	6
Jurist- och advokatkostnader	152 200	769 336
Bankkostnader	10 706	7 014
IT-tjänster	16 617	6 390
Övriga externa tjänster	27 431	63 897
Övriga externa kostnader	15 314	12 150
Summa	**1 303 132**	**2 081 007**

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Styrelsearvoden	392 558	364 024
Övriga kostnadsersättningar	1 067	908
Föreningsvald revisor	13 550	13 050
Valberedning	20 481	26 000
Övriga arvoden	479 233	558 840
Utbildning	-	8 955
Summa	**906 889**	**971 777**
Sociala avgifter	262 131	273 070
Summa	**1 169 020**	**1 244 847**

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Byggnader	1 447 631	1 447 629
Markanläggningar	274 033	274 034
Inventarier, maskiner och installationer	-	8 261
Summa	**1 721 664**	**1 729 924**

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-07-01-2024-06-30	*2022-07-01-2023-06-30*
Utdelning på andelar Riksbyggen	-	104 220
Ränteintäkter från likviditetsplacering	555 651	96 435
Ränteintäkter från hyreskundfordringar	2 696	2 520
Summa	**558 347**	**203 175**

Not 11 Byggnader och mark

	2024-06-30	*2023-06-30*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Byggnader	117 933 464	117 933 464
-Markanläggningar	5 480 672	5 480 672
-Pågående nyanläggningar	10 240 000	-
	133 654 136	123 414 136
Årets anskaffningar		
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning av P-hus	-10 240 000	10 240 000
-Parkeringshus	94 821 929	-
-Ökning/minskning av pågående stambytesprojekt	662 564	-
	85 244 493	10 240 000
Utgående anskaffningsvärden	**218 898 629**	**133 654 136**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Byggnader	-91 751 883	-90 304 254
-Markanläggningar	-4 754 483	-4 480 449
	-96 506 366	-94 784 703
Årets avskrivning		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 447 631	-1 447 629
-Årets avskrivning på markanläggning	-274 033	-274 034
	-1 721 664	-1 721 663
Utgående avskrivningar	**-98 228 030**	**-96 506 366**
Redovisat värde	**120 670 599**	**37 147 770**
Varav		
Byggnader	119 555 879	26 181 581
Markanläggningar	452 156	726 189
Pågående nyanläggningar	662 564	10 240 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	1 028 000 000	1 028 000 000
Lokaler	9 854 000	9 854 000
Totalt taxeringsvärde	**1 037 854 000**	**1 037 854 000**
Varav byggnader	*578 200 000*	*578 200 000*

Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2024-06-30	*2023-06-30*
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	10 567 203	10 567 203
	10 567 203	10 567 203
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
Utgående anskaffningsvärden	**10 567 203**	**10 567 203**
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 567 203	-10 558 942
	-10 567 203	-10 558 942
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-8 261
	-	-8 261
Utgående avskrivningar	**-10 567 203**	**-10 567 203**
Redovisat värde	**-**	**-**

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2024-06-30	*2023-06-30*
Upplupna ränteintäkter	152 227	-
Förutbetalda kostnader	2 578 492	1 378 704
Summa	**2 730 719**	**1 378 704**

Not 14 Kassa och bank

	2024-06-30	*2023-06-30*
Transaktionskonto Handelsbanken	16 693 829	19 583 773
Transaktionskonto Handelsbanken	2 242 329	6 845 851
Summa	**18 936 158**	**26 429 624**

Not 15 Förfall fastighetslån

	2024-06-30	*2023-06-30*
Förfaller inom ett år från balansdagen	74 931 582	8 931 582
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	**74 931 582**	**8 931 582**

Not 16 Fastighetslån

	2024-06-30	*2023-06-30*
Fastighetslån	74 931 582	8 931 582
Summa	**74 931 582**	**8 931 582**

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Stadshypotek *	4,51 %	2024-08-13	8 931 582	-	-	8 931 582
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-11	-	1 499 000	-	1 499 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-11	-	1 083 000	-	1 083 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-03	-	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-11	-	19 999 000	-	19 999 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-03	-	12 000 000	-	12 000 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-03	-	10 000 000	-	10 000 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-09-11	-	2 419 000	-	2 419 000
Stadshypotek *	4,51 %	2024-08-15	-	7 000 000	-	7 000 000
Summa			**8 931 582**	**66 000 000**	**-**	**74 931 582**

* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan är rörlig under under perioden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-06-30	*2023-06-30*
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	464 454	456 008
Upplupna räntekostnader	266 565	52 225
Förutbetalda intäkter	3 523 992	3 669 580
Upplupna revisionsarvoden	50 000	43 750
Upplupna driftskostnader	1 072 304	800 379
Upplupna kostander för ännu ej fakturerade tomträttshöjningar	6 686 775	1 808 774
Summa	**12 064 090**	**6 830 716**

Not 18 Ställda säkerheter

Ställda säkerheter

	2024-06-30	*2023-06-30*
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	75 176 000	62 646 000
Summa ställda säkerheter	**75 176 000**	**62 646 000**

Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Edvardsson
Styrelseordförande

Anette Högenius

Johan Oñate Bregell

Andreas Flyborg

Kajsa Nalin

Maja Skarica

Niklas Holm Hansen Gustafsson

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Lioudmila Rybnikova
Föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 november 2024



ÅR Flatås 1 2023-2024 - Godkänd.pdf
(89052 byte)
SHA-512: daf774318bf459649cfbbc4ef50bf06d41482
a528c0590ca9d24350982358b82a54ab1da71e12b7599f
6bf733c437ff410942ea3c2fc5fa8523a0e83cf4e1a5a

Underskrifter

2024-11-24 00:48:57 (CET)



Niels Niklas Holm Hansen Gustafsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-24 16:33:50 (CET)



Jon Andreas Flyborg

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-24 10:57:33 (CET)



Anette Ingela Högenius

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-24 00:38:44 (CET)



Björn Edvardsson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-23 23:50:22 (CET)



Johan Evert Oñate Bregell

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-23 23:07:14 (CET)



Kajsa Nalin

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-24 18:00:59 (CET)



Maja Skarica

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-24 18:33:55 (CET)



Lioudmila Rybnikova

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

2024-11-27 21:38:21 (CET)



Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently



Årsredovisning 2023-2024 Brf Flatås 1

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
64dbb0611f730ae24d4e782d5dc4ee0aab9d79efc196017d81e513943214a4231067ab9eae7279839f8bbb0f99bb6f6bc6a709e347fb28f368d273a62cf6d0aa



Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flatås 1
Org.nr. 757201-7551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flatås 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

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 30 juni 2024 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 revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Den auktoriserade revisorns ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 upphöra med verksamheten.

Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flatås 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Rekommendation från den förtroendevalde revisorn

Vissa kostnader uppstår i samband med det arbete som Styrelsen gör. Rekommendationen är att sänka de inplanerade övriga kostnaderna förknippade med styrelsens arbete.

Denna rekommendation har inte någon påverkan på mitt uttalande om ansvarsfrihet för styrelsen.

Göteborg den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Lioudmila Rybnikova

Föreningsrevisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 november 2024

RevisionsberättelseInternrevisor.pdf
(98097 byte)
SHA-512: 749ae0c8d59e67987ba1a549bbfbc62fbcd23
85c222487e234fb7b6190908816 28aa5ac51a82220421a
d80dca7d2a9d30a98e766718d762029e22f391d4ea945

Underskrifter

2024-11-27 21:52:28 (CET)

Lioudmila Rybnikova

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

assently

Undertecknandet intygas av Assently

RevisionsberättelseInternrevisor Rybnikova

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
71002b719e5c4ebdbb13c33a36e8db489c09b775e19025eb9fbe0696df63999795d8de9ccacf3e684e845264afe4148fb5aea0bac8584df78983d1ddb07f8d
a0

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flatås 1
Org.nr. 757201-7551

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flatås 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2024 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flatås 1 för räkenskapsåret 2023-07-01 -- 2024-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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

Anmärkning

Utöver att stämman har beslutat om styrelsearvode har styrelsen i strid med 7 kap 26 § lagen om ekonomiska föreningar beslutat om förmåner som enligt min bedömning kan innefatta ytterligare ersättning till styrelsens ledamöter. Enligt min bedömning är den ekonomiska skadan för föreningen begränsad varför mitt uttalande om ansvarsfrihet inte påverkas.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Följande handlingar har undertecknats den 27 november 2024

Brf Flatås 1 RB 240630.pdf
(40002 byte)
SHA-512: 3b2ab4554efbf6bf95fa584e2e75f53dbe794
33030f422f83b0323d9988eb2867170a538dd93462e497
ae126a97daf4ef776a7e08ad6c382703d8c8eef7fb852

Underskrifter

2024-11-27 21:36:24 (CET)

Maria Katarina Claesson

Undertecknat med e-legitimation (BankID)

Undertecknandet intygas av Assently

Revisionsberättelse Trevi Revision

Verifiera äktheten och integriteten av detta undertecknade dokument genom att skanna QR-koden till vänster.
Du kan också göra det genom att besöka https://app.assently.com/case/verify
SHA-512:
641d82302e06bb14bfcaa85e9973c0b33ef11c67fb7648c0213016d4aae599c5482e82d99ccee5843e2a5c37df9a3e5ed2bfb767f1cbffa0ff91464fd1268135

Om detta kvitto

Dokumentet är elektroniskt undertecknat genom e-signeringsplattformen Assently i enlighet med eIDAS, Europaparlamentets och rådets förordning (EU) nr 910/2014. En elektronisk underskrift får inte förvägras rättslig verkan eller giltighet som bevis vid rättsliga förfaranden enbart på grund av att underskriften har elektronisk form eller inte uppfyller kraven för kvalificerade elektroniska underskrifter. En kvalificerad elektronisk underskrift ska ha motsvarande rättsliga verkan som en handskriven underskrift. Assently tillhandahålls av Assently AB, org. nr. 556828-8442, Sverige.

Ordlista

Anläggningstillgång
Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning
Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat
Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning
Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening
En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma
Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäker och upplupna kostnader
Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser.
Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde
Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder
Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån sonm förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser
Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

Resultaträkning
Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor
Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar
I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter
Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond
Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråktas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan
Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat
Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift
Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning
Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

