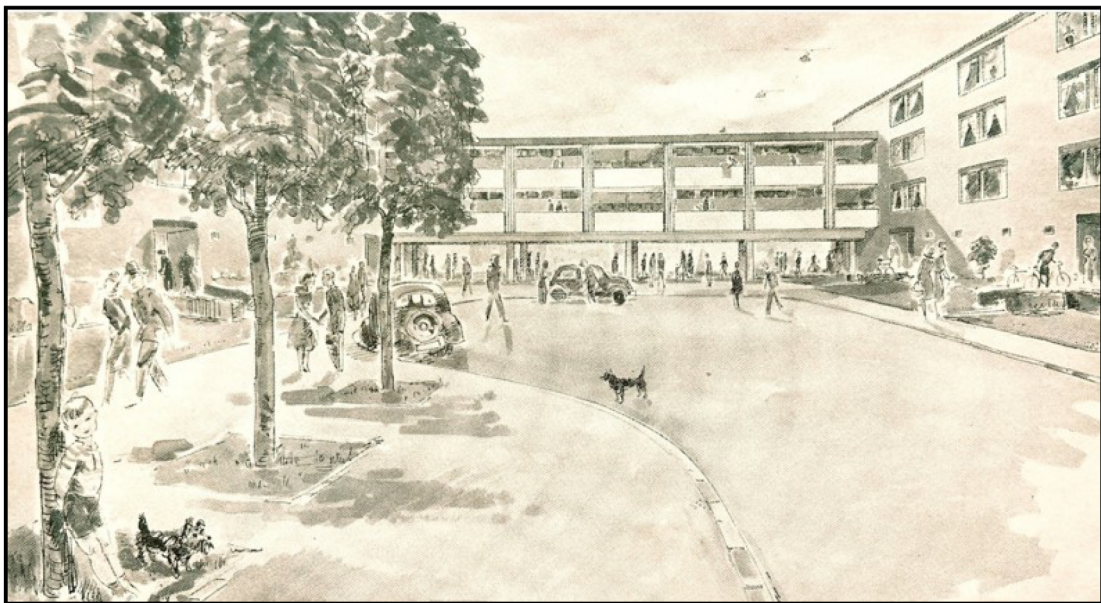


Bostadsrättsförening

FLATÅS 1

Etbl. 1961



 **BREDABLICK**
FÖRVALTNING



Årsredovisning för
Brf Flatås 1
757201-7551
Räkenskapsåret
2022-07-01 - 2023-06-30

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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Edvardsson	Ordförande	2023
Anette Högenius	Ledamot	2023
Kajsa Nalin	Ledamot	2023
Andreas Flyborg	Ledamot	2024
Christoffer Isomäki	Ledamot	2024
Maja Skarica	Ledamot	2024
Matz Nilsson	Ledamot	2024

Styrelsesuppleanter

Holger Eriksson	Suppleant	2023
Seida Shabanoska Isoska	Suppleant	2023
Niklas Holm Hansen Gustafsson	Suppleant	2024
Johan Oñate Bregell	Suppleant	2024

Ordinarie revisorer

Lioudmila Rybnikova	Föreningsrevisor	2023
Maria Claesson, Trevi Revision	Auktoriserad revisor	2023

Revisorssuppleanter

Karl Almberg	Revisorssuppleant	2023
--------------	-------------------	------

Valberedning

Katarina Samuelsson	Sammanställande	2023
Emma Johannesson		2023
Claes De Neergaard		2023
Elinor Wickenberg		2023

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 och 1 lokal. 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. Därtill innehar föreningen ett arrendeavtal för Järnbrott 758:573 samt ett korttidshyreskontrakt för Järnbrott 758:574 där föreningen har garage, carport och markparkeringar. Föreningen innehar även nyttjanderätt till stadsågan 97:2.

Föreningen upplåter 651 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 377 parkeringsplatser, 25 MC-platser samt 216 garageplatser med hyresrätt.

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

Lokalförteckning

Vakant *	90 kvm
Vakant	110 kvm

* Tidigare Bergman & Höök Byggnads AB. Avflyttade från 2023-01-01.

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.

Föreningens p-platser längs Distansgatan är uppsagda av kommunen. För att ersätta dessa kommer vi under kommande verksamhetsår, enligt enhälligt stämmobeslut 2022-04-04, köpa mark och låta bygga ett parkeringshus för en långsiktig och hållbar parkeringslösning för föreningen. Parkeringshuset beräknas vara klart sommaren 2024. Vissa av parkeringarna har flyttats till evakueringsytor men totalt sett sker ingen minskning av antalet p-platser. Föreningens parkeringar i början av Nymilsgatan kommer finnas kvar.

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 sedan 2022-01-01 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2

Bahnhof

Luleå Energi

Göteborg Energi

Anticimex

Comfort Teknik AB

Kabel-TV

Bredband

Elavtal avseende volym

Fjärrvärme

Skadedjursbekämpning

Serviceavtal tvättutrustning



Reparationer och UnderhållÅrets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 617 383 kr och planerat underhåll för 4 156 194 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2022/2023 avser i urval:

- Nytt passagesystem
- Stamspolning
- Installation av nya armaturer i gemensamma utrymmen
- Markarbeten i utemiljön
- Iordningställande av nya förrådsutrymmen

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det år 2022/2023 9 739 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 187 kr per kvm.

En förstudie har genomförts och beslut har fattats om att tappvattenstamsbyte kommer att genomföras.

Planerade kommande underhåll

	<u>År</u>
Tappvattenstambyte	2024-2028
Fönsterbyte	2026-2032
Elstamsbyte	2026-2032
Takbyte inkl. ev. solcellsanläggning	2026-2032

Tidigare utförda åtgärder i urval

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 och stuprör på tvättstugor och gemensamhetslokal	2007/2008
Byte av lägenhetsdörrar	2004/2005
Underhåll av utemiljö	2004/2005



Väsentliga händelser under räkenskapsåretAllmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-11-17. Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda sammanträden.

Det har genomförts långa och tuffa förhandlingar inför byggnationen av p-huset vilka till slut gick i mål under våren 2023. I samband med detta har man också som ett steg i finansieringslösningen upprättat ett helägt dotterbolag som ska agera hyresgäst för parkeringshuset. På så vis kommer föreningen kunna dra av moms-kostnaderna för byggnationen.

Styrelsens ord

Året som gått har till stor del präglats av avgiftshöjningar, parkeringshusbygget och planering av renoveringar.

1 oktober 2022 höjdes avgiften med 18% vilket var en följd av Göteborg kommuns höjning av tomträttsavgälden. Vid halvårsskiftet 2023 höjdes avgiften med 12,5% på grund av inflation och planerade kostnader för kommande renoveringar. Högljudda protester följde på den andra höjningen men efter att styrelsen bjudit in till och genomfört ett informationsmöte har inga fler protester nått styrelsen.

Parkeringshuset blev färdigprojekterat under tredje kvartalet 2022, men i och med att bygglovets överklagat kunde inte bygget starta förrän sommaren 2023 vilket tyvärr innebär att parkeringshuset inte blir färdigt förrän maj 2024.

Under försommaren beslutade styrelsen att ett stambyte är det stora renoveringsprojekt som behöver genomföras. En förstudie inför stambytet har påbörjats och kommer vara klar under fjärde kvartalet 2023.

I övrigt har vi haft ett antal trivselaktiviteter i föreningen under året och vi tackar för uppslutning vid dessa tillfällen samt ser fram emot kommande aktiviteter tillsammans.



Medlemsinformation

Överlåtelser

Under räkenskapsåret 2022/2023 har 56 överlåtelser skett.

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 stadgenligt 10% av rådande prisbasbelopp.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 932 medlemmar.
93 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.
78 avgående medlemmar under räkenskapsåret.
Vid årets utgång hade föreningen 947 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.rbnotesplats.se/>, där styrelsen kommunicerar dels generell information om föreningen så som att det finns gästlägenheter att hyra för medlemmar, att vi har odlingslotter att hyra, vissa medlemsrabatter, aktiviteter som sker, och dels löpande nyheter samt protokoll med mera.

Årets resultat

Resultaträkningen uppvisar för år 2022/2023 ett positivt resultat på 4 478 291 kr. Detta trots underhållskostnader uppgående till 4 156 194 kr samt icke likvidpåverkande avskrivningskostnader på 1 729 924 kr. Vänder man tillbaka dessa kostnader uppvisar föreningen ett driftöverskott på 10 364 409 kr vilket överstiger underhållsplanens förespråkade avsättning för kommande underhåll på 9 739 000 kr.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2022-10-01 då avgifterna höjdes med 18 % med anledning av de kommande kraftigt ökade tomträttskostnaderna föreningen kommer drabbas av. Avseende verksamhetsåret 2023/2024 beslutade styrelsen att från 2023-07-01 höja bostadsavgiften med 12,5 % samt att höja värmetillägget för att möta ökade kostnader. Främst i form av inflation samt att upptagning av nya lån kommer krävas för att finansiera eftersatt underhåll i föreningen.



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022/2023	2021/2022*	2020/2021	2019/2020
Rörelsens intäkter	38 649	35 085	33 250	34 769
Resultat efter finansiella poster	4 478	-2 036	1 445	2 526
Förändring av underhållsfond	5 583	4 776	5 864	3 940
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	625	-4 775	-2 331	752
Sparande kr / kvm	199	96	128	188
Soliditet (%)	54	67	70	62
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	591	501	502	502
Driftskostnad, kr / kvm ***	429	380	304	284
Energikostnad, kr / kvm	193	197	184	166
Ränta, kr / kvm	5	1	1	3
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	187	188	173	173
Lån, kr / kvm	172	172	172	271
Räntekänslighet (%)	0,30	0,34	0,34	0,54
Snittränta (%)	2,70	0,79	0,87	1,23

* 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 dubbel uppbokade kostnaderna för fastighetsskatt/-avgift.

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.

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

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
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 741 233	31 769 847	-2 144 142	-2 036 021
Disposition enligt föreningsstämma			-2 036 021	2 036 021
Avsättning till underhållsfond		9 739 000	-9 739 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 156 194	4 156 194	
Årets resultat				4 478 291
Vid årets slut	4 741 233	37 352 653	-9 762 969	4 478 291

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-4 180 163
Årets resultat före fondförändring	4 478 291
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-9 739 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 156 194
Summa över/underskott	-5 284 678

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-5 284 678**

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



Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	31 231 474	28 188 822
Övriga rörelseintäkter	3	7 417 813	6 896 105
Summa rörelseintäkter		38 649 287	35 084 927
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-29 076 941	-28 248 564
Övriga externa kostnader	7	-2 081 007	-5 717 220
Personalkostnader	8	-1 244 847	-1 569 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-1 729 924	-2 036 681
Summa rörelsekostnader		-34 132 719	-37 572 158
Rörelseresultat		4 516 568	-2 487 231
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	203 175	521 972
Räntekostnader och liknande resultatposter		-241 452	-70 762
Summa finansiella poster		-38 277	451 210
Resultat efter finansiella poster		4 478 291	-2 036 021
Årets resultat		4 478 291	-2 036 021

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	11,19	26 907 770	28 629 433
Inventarier, maskiner och installationer	12	-	8 261
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	10 240 000	-
Summa materiella anläggningstillgångar		37 147 770	28 637 694
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andelar i koncernföretag		25 000	-
Andra långfristiga fordringar		1 000	5 202 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		26 000	5 202 000
Summa anläggningstillgångar		37 173 770	33 839 694
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		68 781	79 120
Övriga fordringar		2 832 024	248 111
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 378 704	1 467 097
Summa kortfristiga fordringar		4 279 509	1 794 328
<i>Kassa och bank</i>	14	26 429 624	12 727 352
Summa omsättningstillgångar		30 709 133	14 521 680
SUMMA TILLGÅNGAR		67 882 903	48 361 374

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 723 701	4 723 701
Reservfond		17 532	17 532
Underhållsfond		37 352 653	31 769 847
Summa bundet eget kapital		42 093 886	36 511 080
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-9 762 969	-2 144 142
Årets resultat		4 478 291	-2 036 021
Summa fritt eget kapital		-5 284 678	-4 180 163
Summa eget kapital		36 809 208	32 330 917
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	8 931 582	8 931 582
Leverantörsskulder		13 986 598	1 548 511
Medlemmarnas reparationsfond		130 403	133 573
Skatteskulder		1 142 119	1 096 549
Övriga skulder		52 277	55 230
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	6 830 716	4 265 012
Summa kortfristiga skulder		31 073 695	16 030 457
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		67 882 903	48 361 374



Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-07-01- 2023-06-30</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	4 516 568	-2 487 231
Avskrivningar	1 729 924	2 036 681
	6 246 492	-450 550
Erhållen ränta	98 955	22 676
Erlagd ränta	-241 452	-70 762
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	6 103 995	-498 636
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-2 485 181	-113 604
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	15 043 238	1 187 925
Kassaflöde från den löpande verksamheten	18 662 052	575 685
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utdelning från finansiella tillgångar	104 220	499 296
Utbetalning av andelar i Riksbyggens intresseorganisation	5 201 000	-
Anskaffning av andelar i dotterbolag	-25 000	-
Upparbetat värde i ny anläggningstillgångar	-10 240 000	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-4 959 780	499 296
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	8 931 582	-
Amortering av låneskulder	-8 931 582	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-	-
Årets kassaflöde	13 702 272	1 074 981
Likvida medel vid årets början	12 727 352	11 652 371
Likvida medel vid årets slut	26 429 624	12 727 352

(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).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Då föreningen bytte ekonomisk förvaltare 2022-01-01 kan vissa jämförelser mot föregående räkenskapsår vara bristfälliga.

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)
Standardförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Årsavgifter bostäder *	29 550 466	26 071 268
Hyror lokaler **	66 000	132 000
Hyror p-platser/garage	1 556 249	1 953 343
Övriga objekt ***	58 759	32 211
Summa	31 231 474	28 188 822

* Ökad intäkt under 2022/2023 beror på 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

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
El	5 421	31 885
Uppvärmning	6 330 279	6 313 173
Gymavgift	64 210	65 450
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	162 500	84 830
Bastuavgift	8 815	15 093
Överlåtelseavgifter	70 589	73 971
Andrahandsuthyrningsavgifter	43 570	23 252
Övriga intäkter	159 951	121 602
Försäkringsersättningar	572 478	166 849
Summa	7 417 813	6 896 105

Not 4 Reparationer

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Bostäder	-	50 398
Lokaler	3 416	2 406
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 971	85 220
Armaturer, gemensamma utrymmen	89 493	23 484
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	163 748	252 501
Övrigt, gemensamma utrymmen	101 178	28 008
VA & sanitet, installationer	347 549	146 611
Värme, installationer	119 100	137 519
Ventilation, installationer	85 753	38 276
El, installationer	14 962	67 255
Tele/TV/porttelefon, installationer	19 565	62 631
Övriga installationer	13 853	56 399
Huskropp	465 837	373 414
Markytor	6 807	61 613
P-platser/garage	43 691	97 624
Vattenskador	814 023	943 636
Klottersanering	3 290	-
Skadedjur	221 611	6 875
Övrigt	17 536	29 238
Summa	2 617 383	2 463 108

Not 5 Planerat underhåll

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Lokaler	48 605	1 419 142
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	52 823
Armaturer, gemensamma utrymmen	487 603	190 800
Övrigt, gemensamma utrymmen *	342 968	153 617
VA & sanitet, installationer	824 446	-
Passagesystem	1 068 804	2 397 124
Huskropp, övrigt	32 663	-
Markytor	1 290 949	743 564
Utemiljö **	39 375	-
P-platser/garage	20 781	20 828
Summa	4 156 194	4 977 898

* Kostnad 2022/2023 avser iordningställande av nya förråd samt målning av förvaltarkontor. Kostnad 2021/2022 avser renovering av cykelförråd samt inköp av ny gymutrustning.

** Avser anläggning av solskydd.



Not 6 Driftskostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Fastighetsskatt/-avgift *	1 147 773	2 117 713
Teknisk förvaltning **	3 449 548	1 661 869
Bevakning-/jourkostnader	138 261	38 871
Gångbanerenshållning	28 343	-
Snöröjning	355 021	553 013
Serviceavtal ***	326 043	254 818
Förbrukningsinventarier	933	40 351
Förbrukningsmaterial	285 982	117 254
Övriga utgifter för köpta tjänster	6 902	65 214
El	1 167 450	1 154 137
Uppvärmning	6 725 349	7 055 493
Vatten och avlopp	2 144 571	2 011 637
Avfallshantering	1 221 123	1 052 654
Försäkringar ****	362 231	1 069 569
Systematiskt brandskyddsarbete	14 747	14 141
Tomträttsavgälder *****	4 271 314	2 462 540
Arrendeavgifter	59 352	-
Kabel-TV	205 237	200 130
Bredband	298 140	436 648
Hyreskostnader	95 044	501 506
Summa	22 303 364	20 807 558

* På grund av periodiseringskillnader mellan ny och tidigare förvaltare är 2 års skattekostnader bokfört 2021/2022. Faktisk kostnad för föreningen avseende 2021/2022 är dock endast 1 096 549 kr.

** Kostnad 2021/2022 avser endast teknisk förvaltning för perioden 2022-01-01 - 2022-06-30. Tidigare förvaltare klumpade teknisk och ekonomisk förvaltning vilket framgår i resultaträkningens not 7.

*** 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.

***** Av kostnad 2022/2023 är 1 808 774 kr uppbokat som en skuld avseende den nya tomträttsavgäldsnivån som ännu inte trätt i kraft p.g.a överklagan. Faktiskt fakturerad avgäldskostnad uppgår till 2 462 540 kr enligt tidigare nivå.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	112 957	38 807
Kontorsmateriel och trycksaker	3 125	58 330
Tele och post	160	18 867
Förvaltningskostnader *	994 716	3 755 318
Revision	81 656	60 076
Självrisker vid skada	29 600	-
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	6	327
Jurist- och advokatkostnader	769 336	1 444 655
Bankkostnader	7 014	4 905
IT-tjänster	6 390	11 444
Övriga externa tjänster	63 897	298 112
Övriga externa kostnader	12 150	26 379
Summa	2 081 007	5 717 220

* Från och med 2022-01-01 bokförs arvode för teknisk förvaltning i resultaträkningens not 6.

Not 8 Personalkostnader

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

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Styrelsearvoden	364 024	330 470
Övriga kostnadsersättningar	908	1 736
Föreningsvald revisor	13 050	-
Valberedning	26 000	25 065
Övriga arvoden	558 840	859 899
Utbildning	8 955	-
Summa	971 777	1 217 170
Sociala avgifter	273 070	352 523
Summa	1 244 847	1 569 693

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Byggnader	1 447 629	1 447 630
Markanläggningar	274 034	274 034
Inventarier, maskiner och installationer	8 261	315 017
Summa	1 729 924	2 036 681

Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2022-07-01- 2023-06-30	2021-07-01- 2022-06-30
Utdelning på andelar Riksbyggen	104 220	499 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering	96 435	19 513
Ränteintäkter från hyreskundfordringar	2 520	3 163
Summa	203 175	521 972



Not 11 Byggnader och mark

	<i>2023-06-30</i>	<i>2022-06-30</i>
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	117 933 464	117 933 464
-Markanläggningar	5 480 672	5 480 672
	<u>123 414 136</u>	<u>123 414 136</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Ökning av pågående nyanläggning av P-hus	10 240 000	-
	<u>10 240 000</u>	<u>-</u>
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	133 654 136	123 414 136
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-90 304 254	-88 856 624
-Markanläggningar	-4 480 449	-4 206 415
	<u>-94 784 703</u>	<u>-93 063 039</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 447 629	-1 447 630
-Årets avskrivning på markanläggning	-274 034	-274 034
	<u>-1 721 663</u>	<u>-1 721 664</u>
<i>Utgående avskrivningar</i>	-96 506 366	-94 784 703
 Redovisat värde	37 147 770	28 629 433
 <i>Varav</i>		
Byggnader	26 181 581	27 629 210
Markanläggningar	726 189	1 000 223
Pågående nyanläggningar	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
<i>Varav byggnader</i>	<i>578 200 000</i>	<i>578 200 000</i>



Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2023-06-30	2022-06-30
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	10 567 203	10 567 203
	10 567 203	10 567 203
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <i>Utgående anskaffningsvärden</i>	10 567 203	10 567 203
 <i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 558 942	-10 243 925
	-10 558 942	-10 243 925
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-8 261	-315 017
	-8 261	-315 017
 <i>Utgående avskrivningar</i>	-10 567 203	-10 558 942
 Redovisat värde	-	8 261

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna intäkter *	-	499 296
Upplupna ränteintäkter	-	10 092
Förutbetalda kostnader	1 378 704	957 709
Summa	1 378 704	1 467 097

* Avser utdelning från andelar i Riksbyggen vilken betalades ut 2022-07-18.

Not 14 Kassa och bank

	2023-06-30	2022-06-30
Kassa	-	22 543
Transaktionskonto Handelsbanken	19 583 773	5 960 110
Transaktionskonto Handelsbanken	6 845 851	-
Transaktionskonto Nordea	-	615 408
Transaktionskonto SBAB	-	6 129 291
Summa	26 429 624	12 727 352

Not 15 Förfall fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 931 582	8 931 582
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
Summa	8 931 582	8 931 582

Not 16 Fastighetslån

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetslån	8 931 582	8 931 582
Summa	8 931 582	8 931 582

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	3,46 %	2023-05-10	8 931 582	-	-8 931 582	-
Stadshypotek *	4,21 %	2023-08-10	-	8 931 582	-	8 931 582
Summa			8 931 582	8 931 582	-8 931 582	8 931 582

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

	2023-06-30	2022-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	456 008	439 153
Upplupna räntekostnader	52 225	11 740
Förutbetalda intäkter	3 669 580	2 949 752
Upplupna revisionsarvoden	43 750	33 000
Upplupna driftskostnader	2 609 153	831 368
Summa	6 830 716	4 265 013

Not 18 Händelser efter räkenskapsår

För att finansiera den fortsatta byggnationen av P-huset har föreningen vid signerandet av årsredovisningen tagit upp lån uppgående till 42 932 582 kr.

Not 19 Ställda säkerheter**Ställda säkerheter**

	2023-06-30	2022-06-30
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	62 646 000	62 646 000
Summa ställda säkerheter	62 646 000	62 646 000



Underskrifter

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

Björn Edvardsson
Styrelseordförande

Anette Högenius

Christoffer Isomäki

Andreas Flyborg

Kajsa Nalin

Maja Skarica

Matz Nilsson

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

Maria Claesson
Auktoriserad revisor

Lioudmila Rybnikova
Föreningsrevisor



Årsredovisning Brf Flatås 1

Antal sidor: 21
Verifikationsdatum: Nov 03 2023 09:52PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 65435D8F87153
NOV 03 2023 09:52PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)**

Bredablickgruppen

Skickades: Nov 02 2023 10:03AM

Anette Högenius (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 03:07PM

Andreas Flyborg (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 10:40AM

Maja Skarica (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2023 06:03AM

Björn Edvardsson (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 10:11AM

Christoffer Isomäki (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 10:10AM

Kajsa Nalin (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 11:16AM

Matz Nilsson (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2023 10:10AM

BREDABLICK

Lioudmila Rybnikova (Esignatur)

Maria Claesson (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2023 09:52PM

Signerad: Nov 03 2023 08:02AM



Nov 02 2023 10:03AM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 02 2023 10:11AM	Björn Edvardsson granskade dokumentet:
Nov 02 2023 10:11AM	 BJÖRN EDVARDSSON signerade dokumentet
Nov 02 2023 02:46PM	Anette Högenius granskade dokumentet:
Nov 02 2023 03:07PM	 Anette Ingela Högenius signerade dokumentet
Nov 02 2023 10:09AM	Christoffer Isomäki granskade dokumentet:
Nov 02 2023 10:10AM	 CHRISTOFFER ISOMÄKI signerade dokumentet
Nov 02 2023 10:40AM	Andreas Flyborg granskade dokumentet:
Nov 02 2023 10:40AM	 Jon Andreas Flyborg signerade dokumentet
Nov 02 2023 11:15AM	Kajsa Nalin granskade dokumentet:
Nov 02 2023 11:16AM	 KAJSA NALIN signerade dokumentet
Nov 03 2023 06:03AM	Maja Skarica granskade dokumentet:
Nov 03 2023 06:03AM	 Maja Skarica signerade dokumentet
Nov 02 2023 10:09AM	Matz Nilsson granskade dokumentet:
Nov 02 2023 10:10AM	 Matz Göran Nilsson signerade dokumentet
Nov 03 2023 09:43PM	Lioudmila Rybnikova granskade dokumentet:
Nov 03 2023 09:52PM	 LIOUDMILA RYBNIKOVA signerade dokumentet
Nov 03 2023 08:01AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Nov 03 2023 08:02AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Nov 03 2023 08:02AM	Dokumentet har signerats



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 2022-07-01 -- 2023-06-30.

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 2023 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 revisionssed 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 2022-07-01 -- 2023-06-30 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 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 revisionsd 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 revisionsd 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.

Maria Claesson

Auktoriserad revisor

Lioudmila Rybnikova

Föreningsrevisor

Revisionsberättelse Brf Flatås 1

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Nov 03 2023 09:53PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 654416D7D12D6
NOV 03 2023 09:53PM

Deltagare**Johan Berglund (Skapare)****Maria Claesson (Esignatur)**



Signerad: Nov 03 2023 08:01AM

Skickades: Nov 02 2023 10:40PM

Lioudmila Rybnikova (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2023 09:53PM

Registrerade händelser

Nov 02 2023 10:40PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 03 2023 08:01AM	Maria Claesson granskade dokumentet:
Nov 03 2023 08:01AM	 Maria Katarina Claesson signerade dokumentet
Nov 02 2023 10:41PM	Lioudmila Rybnikova granskade dokumentet:
Nov 03 2023 09:53PM	 LIoudmila RYBNIKOVA signerade dokumentet
Nov 03 2023 09:53PM	Dokumentet har signerats



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 intäker 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 intäker

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 intäker 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 intäker.

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 som 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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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

