



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flaggskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-01-01 - 2023-12-31.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 4
Flerårsöversikt	s. 5
Upplysning vid förlust	s. 6
Förändringar i eget kapital	s. 6
Resultatdisposition	s. 6
Resultaträkning	s. 7
Balansräkning	s. 8
Kassaflödesanalys	s. 10
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 18

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2014-10-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-04-21 och nuvarande stadgar registrerades 2022-10-17 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 70:3	2015	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2015 och består av 2 flerbostadshus

Värdeåret är 2017

Föreningen har 71 bostadsrätter om totalt 4 959 kvm och 6 lokaler om 60 kvm. Byggnadernas totalyta är 5599 kvm.

Styrelsens sammansättning

Marij Ax	Ordförande
Bella Kastbeck	Styrelseledamot
Göran Stenmark	Styrelseledamot
Jan Johansson	Styrelseledamot
Sergej Miltchakov	Styrelseledamot
Ingrid Alvegard	Suppleant
Kjell Hurtig	Suppleant

Valberedning

Tatiana Miltchakova
Gunilla Hani
Wojtech Gut

Firmateckning

Firman tecknas av två styrelsemedlemmar i förening.

Revisorer

Jonas Hann Auktoriserad revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 7 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2020 och sträcker sig fram till 2049.

Utförda historiska underhåll

2023 ● Byte batterier nödbelysning
● Rengöring ventilationskanaler

Planerade underhåll

2024 ● OVK

Avtal med leverantörer

Fastighetsskötsel	Guab
Jour	APS
Ekonomisk förvaltning	SBC
El, värme	Göteborg Energi
Vatten	Göteborg Kretslopp & Vatten
Styrning värme och ventilation	KTC
Nycklar, dörrautomatik	Certego
Försäkring	TryggHansa
Hissar	Kone
Garageportar	Alldoor
Kontroll hissar och garageportar	Kiwa
Vattendebitering	Minol
Mattor	CWS
Rökluckor, brandsläckare	Safeteam
Väderprognos	eGain

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samverkansförening.

Samfälligheten förvaltar sophantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Årsavgiften höjdes med 4% såväl för 2023 samt för 2024. Anledning är höjda räntor och förväntad högre elkostnad 2024 när förmånligt 5-års-avtalet går ut.

Enligt styrelsens beslut justerades årsavgifterna 2023-01-01 med 4%.

Förändringar i avtal

Guab ansvarar from 1 januari 2023 för fastighetsskötsel.

Ny leverantör av mattor CWS med betydligt lägre pris an förra leverantören.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 106 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 2. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning	4 278 583	4 092 209	4 117 753	4 060 830
Resultat efter fin. poster	-415 300	-367 872	-120 499	780 211
Soliditet (%)	85	84	84	84
Yttre fond	2 458 437	1 821 188	1 183 939	546 690
Taxeringsvärde	199 582 000	199 582 000	184 564 000	184 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	694	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	80,4	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 338	9 614	9 867	10 143
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 271	8 515	8 740	8 984
Sparande per kvm totalyta, kr	226	233	276	435
Elkostnad per kvm totalyta, kr	34	30	29	26
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	51	48	50	40
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	27	25	25	24
Energikostnad per kvm totalyta, kr	112	104	105	90
Genomsnittlig skuldränta (%)	1,89	-	-	-
Räntekänslighet (%)	13,45	-	-	-

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

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

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

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

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

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

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

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

Kostnader för el och vatten (totalt 112 778 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Vi har gjort en 5-års-plan där vi gjort några antaganden om utvecklingen av räntekostnaderna och kostnaderna för el och uppvärmning. Vi har räknat med en höjning av årsavgiften med 4% per år. En ny bedömning görs varje år och beslut om eventuell höjning tas på stämman.

Om detta inte är tillräckligt kommer vi att se över vår amorteringsplan. Vi amorterar ca 1,4 mkr per år och har därmed kunna sänka våra lån avsevärt, vilket även ger utrymme för eventuella framtida lån när vi behöver göra större satsningar enligt vår underhållsplan (om ca 10-15 år).

Ett positivt stämmobeslut om investering i solceller kommer att bidra till en sänkning av elkostnader.

Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-12-31
Insatser	157 494 000	-	-	157 494 000
Upplåtelseavgifter	100 001 000	-	-	100 001 000
Fond, yttre underhåll	1 821 188	-	637 249	2 458 437
Balkongfond	2 800	-	-	2 800
Balanserat resultat	-764 397	-367 872	-637 249	-1 769 518
Årets resultat	-367 872	367 872	-415 300	-415 300
Eget kapital	258 186 719	0	-415 300	257 771 419

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-1 132 269
Årets resultat	-415 300
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 249
Totalt	-2 184 818

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråkats	0
Balanseras i ny räkning	-2 184 818

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2023	2022
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 278 583	4 092 209
Övriga rörelseintäkter	3	300	3 430
Summa rörelseintäkter		4 278 883	4 095 639
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-1 835 592	-1 298 647
Övriga externa kostnader	9	-211 947	-511 867
Personalkostnader	10	-98 303	-98 409
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 680 412	-1 673 335
Summa rörelsekostnader		-3 826 254	-3 582 258
RÖRELSERESULTAT		452 629	513 381
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		19 956	4 810
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-887 885	-886 063
Summa finansiella poster		-867 929	-881 253
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-415 300	-367 872
ÅRETS RESULTAT		-415 300	-367 872

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-12-31	2022-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 18	302 124 717	303 668 210
Maskiner och inventarier	13	18 742	26 242
Summa materiella anläggningstillgångar		302 143 458	303 694 452
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		302 143 458	303 694 452
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		31 259	25 825
Övriga fordringar	14	2 564 242	2 742 431
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	72 322	83 006
Summa kortfristiga fordringar		2 667 823	2 851 262
Kassa och bank			
Kassa och bank		116 422	143 300
Summa kassa och bank		116 422	143 300
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 784 245	2 994 562
SUMMA TILLGÅNGAR		304 927 703	306 689 014

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		257 495 000	257 495 000
Fond för yttre underhåll		2 458 437	1 821 188
Balkongfond		2 800	2 800
Summa bundet eget kapital		259 956 237	259 318 988
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-1 769 518	-764 397
Årets resultat		-415 300	-367 872
Summa fritt eget kapital		-2 184 819	-1 132 269
SUMMA EGET KAPITAL		257 771 418	258 186 719
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 998 409	30 112 472
Summa långfristiga skulder		29 998 409	30 112 472
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	16 310 929	17 565 622
Leverantörsskulder		116 023	110 945
Skatteskulder		131 640	111 460
Övriga kortfristiga skulder		1 206	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	598 078	600 590
Summa kortfristiga skulder		17 157 876	18 389 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		304 927 703	306 689 014

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2023	2022
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	452 629	513 381
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 680 412	1 673 335
	2 133 041	2 186 716
Erhållen ränta	19 956	4 810
Erlagd ränta	-890 911	-844 205
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 262 086	1 347 321
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-76 341	-60 131
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	25 772	-53 884
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 211 517	1 233 306
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-129 419	-71 890
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-129 419	-71 890
Finansieringsverksamheten		
Bundet eget kapital	0	2 800
Amortering av lån	-1 368 756	-1 254 693
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 368 756	-1 251 893
ÅRETS KASSAFLÖDE	-286 658	-90 477
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 814 130	2 904 607
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 527 472	2 814 130

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

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

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, fondavsättningar, vatten och värme.

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1 - 10,13 %
Maskiner och inventarier	20 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter bostäder	3 145 560	3 024 550
Balkongavgift	1 400	0
Rabatter p-platser/garage	-1 200	0
Hysesintäkter garage	736 800	732 375
Hysesintäkter p-plats	7 200	7 200
Hysesintäkter förråd	13 200	13 200
Bredband	187 440	187 440
Hyses- och avgiftsrabatt	-4 238	-5 825
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	-1 514	0
Varmvatten	-16 439	57 832
Varmvatten, moms	90 533	0
El	22 370	26 875
El, moms	5 273	0
Laddbox	1 375	0
Elintäkter laddstolpe	6 000	0
Elintäkter laddstolpe moms	29 646	13 035
Övriga intäkter	600	0
Nycklar/lås vidarefakturering	2 700	0
Övernattnings-/gästlägenhet	25 600	11 800
Pantsättningsavgift	3 152	16 422
Överlåtelseavgift	3 529	0
Andrahandsuthyrning	19 598	7 245
Öres- och kronutjämning	-2	59
Summa	4 278 583	4 092 209

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	300	3 430
Summa	300	3 430

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel enl avtal	299 822	0
Fastighetsskötsel utöver avtal	3 813	10 793
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	3 357	0
Larm och bevakning	0	7 900
Hissbesiktning	3 071	4 293
Brandskydd	16 762	0
Gårdkostnader	68 529	12 272
Gemensamma utrymmen	0	1 907
Sophantering	0	2 880
Snöröjning/sandning	27 688	7 689
Serviceavtal	115 331	108 718
Mattvätt/Hyrmattor	20 402	48 690
Förbrukningsmaterial	814	3 765
Summa	559 588	208 907

NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Trapphus/port/entr	0	3 081
Dörrar och lås/porttele	34 899	21 176
VVS	0	15 208
Värmeanläggning/undercentral	11 642	0
Ventilation	64 143	57 565
Elinstallationer	61 250	0
Tele/TV/bredband/porttelefon	0	1 299
Hissar	46 078	6 412
Balkonger/altaner	11 556	0
Mark/gård/utemiljö	23 228	0
Garage/parkering	4 640	2 613
Summa	257 436	107 354

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023	2022
Summa	0	0

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
El	190 428	168 882
Uppvärmning	285 086	268 189
Vatten	152 219	142 568
Sophämtning/renhållning	0	105 294
Summa	627 733	684 932

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	49 703	47 255
Bredband	184 380	184 380
Samfällighetsavgifter	90 933	0
Fastighetsskatt	65 820	65 820
Summa	390 836	297 455

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Kreditupplysning	0	4 675
Tele- och datakommunikation	708	2 698
Inkassokostnader	1 027	1 025
Revisionsarvoden extern revisor	26 813	23 393
Styrelseomkostnader	0	2 685
Fritids och trivselkostnader	7 706	1 403
Föreningskostnader	30 387	11 926
Förvaltningsarvode enl avtal	85 746	311 104
Överlåtelsekostnad	1 838	0
Pantsättningskostnad	3 152	0
Administration	6 556	29 647
Konsultkostnader	41 194	116 491
Bostadsrätterna Sverige	6 820	6 820
Summa	211 947	511 867

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Styrelsearvoden	71 000	71 000
Löner till kollektivanst	8 000	0
Lön - fastighetsskötare	0	6 000
Övriga arvoden	0	2 000
Arbetsgivaravgifter	19 303	19 409
Summa	98 303	98 409

Anställda under året

Föreningen har haft 1 anställda.

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023	2022
Räntekostnader fastighetslån	887 267	885 744
Dröjsmålsränta	618	0
Kostnadsränta skatter och avgifter	0	256
Övriga räntekostnader	0	63
Summa	887 885	886 063

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	312 725 762	312 653 873
Årets inköp	129 419	71 889
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 855 181	312 725 762
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-9 057 552	-7 391 715
Årets avskrivning	-1 672 912	-1 665 837
Utgående ackumulerad avskrivning	-10 730 464	-9 057 552
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	302 124 717	303 668 210
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>149 842 709</i>	<i>149 842 709</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	137 200 000	137 200 000
Taxeringsvärde mark	62 382 000	62 382 000
Summa	199 582 000	199 582 000

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 488	37 488
Utgående anskaffningsvärde	37 488	37 488
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-11 246	-3 749
Avskrivningar	-7 500	-7 498
Utgående avskrivning	-18 746	-11 246
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 742	26 242

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	136 493	49 400
Momsavräkning	16 699	22 201
Klientmedel	0	1 616 102
Transaktionskonto	1 342 877	0
Borgo räntekonto	1 068 174	1 054 728
Summa	2 564 242	2 742 431

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda kostnader	0	30 730
Förutbet försäkr premier	41 592	35 837
Förutbet bredband	30 730	0
Upplupna intäkter	0	16 439
Summa	72 322	83 006

NOT 16, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-12-31	Skuld 2023-12-31	Skuld 2022-12-31
Handelsbanken	2024-04-30	2,27 %	15 398 425	15 854 677
Handelsbanken	2025-04-30	1,09 %	15 398 425	15 854 677
Handelsbanken	2027-03-30	2,30 %	15 512 488	15 968 740
Summa			46 309 338	47 678 094
Varav kortfristig del			16 310 929	17 565 622

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 39 465 558 kr.

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

NOT 17, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Uppl kostn el	19 224	22 604
Uppl kostnad Värme	42 728	42 724
Uppl kostnad Extern revisor	26 000	23 000
Uppl kostn räntor	102 581	105 607
Uppl kostnad arvoden	39 917	41 417
Beräknade uppl. sociala avgifter	12 542	13 013
Förutbet hyror/avgifter	355 086	352 225
Summa	598 078	600 590

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-12-31

54 750 000

2022-12-31

54 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

En stor del av styrelsens arbete under 2023, både vid möten och mellan möten, har handlat om diskussioner med JM med anledning av ventilation. I ett antal lägenheter är luftflödet i köket för lågt för att köksfläkten skall kunna ta upp matoset på ett tillfredsställande sätt. JM och styrelsen är överens om orsaken (kanaldragning, val av köksfläkt) men har ännu inte nått en överenskommelse om åtgärd. På JM's begäran ordnades en rengöring av ventilationskanalerna i båda husen, därefter gjorde JM en kontroll av inställda värden i hus 100 (hus 77 skall göras senare). Cykelställ har köpts in för att skapa bättre ordning i cykelrummen. Gårdarna har försetts med staket och grindar och ett antal växtlådor. Styrelsen har arbetat vidare med att analysera investering i solceller.

Underskrifter

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

Göteborg

Bella Kastbeck
Styrelseledamot

Göran Stenmark
Styrelseledamot

Jan Johansson
Styrelseledamot

Marij Ax
Ordförande

Sergej Miltchakov
Styrelseledamot

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

Frejs Revisorer AB
Jonas Hann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:
30.04.2024 18:19

SENT BY OWNER:
Anna Edholm • 29.04.2024 13:04

DOCUMENT ID:
H14cAAGpZA

ENVELOPE ID:
SJ9CAITW0-H14cAAGpZA

DOCUMENT NAME:
Brf Flaggskeppet, 769628-8500 - Årsredovisning 2023.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Elisabeth Margaretha Ax axmarij0@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 16:29 29.04.2024 16:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/27) IP: 90.235.84.97
2. BELLA KASTBECK kastbeck@hotmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 17:09 29.04.2024 13:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1983/03/20) IP: 193.181.45.135
3. JAN CHRISTER JOHANSSON 123janj@gmail.com	 Signed Authenticated	29.04.2024 19:16 29.04.2024 19:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1957/08/31) IP: 81.226.181.36
4. SERGEJ MILTCHAKOV miltchakov.sm@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2024 10:19 30.04.2024 10:02	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1964/03/04) IP: 62.88.254.10
5. GÖRAN STENMARK goran.stenmark@gmail.com	 Signed Authenticated	30.04.2024 15:38 30.04.2024 15:37	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1968/03/06) IP: 95.193.107.123
6. Karl Jonas Lennart Hann jhn@frejs.se	 Signed Authenticated	30.04.2024 18:19 30.04.2024 18:18	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1981/06/01) IP: 87.227.54.212

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flaggskeppet

Org.nr 769628-8500

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flaggskeppet för räkenskapsåret 2023.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de 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. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

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

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

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

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

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 Flaggskeppet för räkenskapsåret 2023 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 och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den dag som framgår av min elektroniska underskrift

Frejs Revisorer AB

Jonas Hann
Auktoriserad revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

30.04.2024 18:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 29.04.2024 13:04

DOCUMENT ID:

BJzqAReTZC

ENVELOPE ID:

HygqRRxaWR-BJzqAReTZC

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Flaggskeppet.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Jonas Lennart Hann	 Signed	30.04.2024 18:17	eID	Swedish BankID (DOB: 1981/06/01)
jhn@frejs.se	Authenticated	30.04.2024 18:17	Low	IP: 87.227.54.212

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

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

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



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed