



Välkommen till årsredovisningen för Brf Flaggskeppet

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under 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 If.

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 7 lokaler om 24 kvm. Byggnadernas totalyta är 6 087 kvm.

Styrelsens sammansättning

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

Valberedning

Tatjana Miltchakova
Gunilla Hani
Wojtech Gut

Firmateckning

Firman tecknas av två i styrelsen

Revisorer

Jonas Hann Revisor Frejs Revisorer AB

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-21.
Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 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 ● Målning utemöbler
2025 ● Spolning av avloppen
 ● OVK

Avtal med leverantörer

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

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samverkansförening.
Samfälligheten förvaltar sophantering.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Avgiftshöjning med 4% from 1 januari 2024.
Lån som förföll 30 april, ränta 2,27 %, nytt lån fast 2 år, ränta 3,76 %.

Förändringar i avtal

Bytt försäkring från Trygg Hansa till If, bättre villkor.
Avtal Göteborgs Energi elhandel rörliga priser (förlängt mars 2025)

Övriga uppgifter

Fortsatta diskussioner om dåligt luftflöde i ett antal lägenheter. Styrelsen kontaktade regionchefen för att få fart på åtgärder. Detta resulterade i att JM installerade en tryckstegringsventil i hus 100 vilket förbättrade luftflödet i många lägenheter dock inte alla. Diskussion om lämplig åtgärd för de lägenheterna där luftflödet inte uppfyller minimumkrav.

Beslut att installera solpaneler på taken på båda husen. Viss försening i projektet på grund av oklarheter från Byggnadskontoret angående bygglovskrav.

Inbrottsförsök, kunde gripas på plats av polisen. Inget stulet men några trasiga lås i förrådet. Kom in genom öppen garageport som var på väg att stängas.

Våra sophanteringsluckor har försetts med QR-kod för att Envac ska kunna ha bättre statistik. Vi behöver ta bild på koden vid felanmälan

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början var 106 st och vid årets slut var det 104 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 9. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning	4 463 151	4 278 583	4 092 209	4 117 753
Resultat efter fin. poster	-374 930	-415 300	-367 872	-120 499
Soliditet (%)	85	85	84	84
Yttre fond	3 095 686	2 458 437	1 821 188	1 183 939
Taxeringsvärde	199 582 000	199 582 000	199 582 000	184 564 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	712	694	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	78,9	80,4	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	9 078	9 338	9 614	9 867
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	7 396	8 271	8 515	8 740
Sparande per kvm totalyta, kr	217	226	233	276
Elkostnad per kvm totalyta, kr	38	34	30	29
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	56	51	48	50
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	33	27	25	25
Energikostnad per kvm totalyta, kr	126	112	104	105
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,22	1,89	-	-
Räntekänslighet (%)	12,74	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 vatten (totalt 70 290 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret. Kostnader för medlemmarnas elförbrukning ingår inte i årsavgiften.

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

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

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

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

Upplysning vid förlust

Resultaträkningen visar ett minusresultat på -374 930 kr mot budget -464 000 kr. Detta minus påverkas av kostnaderna för avskrivningar (1 692 940 kr) som inte påverkar kassaflödet. Styrelsens ambition vid budgetarbetet är ett nollresultat i kassan, dvs att utgifterna täcks av inkomsterna. I utgifterna ingår kostnaden för amortering (1 290 630 kr). Totalresultat för kassaflödet blev därmed -79 115 kr och då har vi även betalat 240 tkr som en del av investeringen i solceller. Vår amorteringstakt är bra vilket möjliggör nya lån när vi kommer att få stora utgifter enligt vår underhållsplan om ca 12 år.

Förändringar i eget kapital

	2023-12-31	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-12-31
Insatser	157 494 000	-	-	157 494 000
Upplåtelseavgifter	100 001 000	-	-	100 001 000
Fond, yttre underhåll	2 458 437	-	637 249	3 095 686
Balkongfond	2 800	-	-	2 800
Balanserat resultat	-1 769 518	-415 300	-637 249	-2 822 068
Årets resultat	-415 300	415 300	-374 930	-374 930
Eget kapital	257 771 418	0	-374 930	257 396 488

Resultatdisposition

Till föreningsstämman förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-2 184 819
Årets resultat	-374 930
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-637 249
Totalt	-3 196 998

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	-3 196 998

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

Resultaträkning

1 januari - 31 december	Not	2024	2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	4 463 151	4 278 583
Övriga rörelseintäkter	3	12 266	300
Summa rörelseintäkter		4 475 417	4 278 883
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 829 884	-1 835 592
Övriga externa kostnader	8	-235 237	-211 947
Personalkostnader	9	-101 749	-98 303
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 692 940	-1 680 412
Summa rörelsekostnader		-3 859 810	-3 826 254
RÖRELSERESULTAT		615 608	452 629
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		21 390	19 956
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 011 928	-887 885
Summa finansiella poster		-990 538	-867 929
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-374 930	-415 300
ÅRETS RESULTAT		-374 930	-415 300

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-12-31	2023-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 18	300 446 922	302 124 717
Pågående projekt	13	240 000	0
Maskiner och inventarier	12	11 242	18 742
Summa materiella anläggningstillgångar		300 698 164	302 143 458
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		300 698 164	302 143 458
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		16 791	31 259
Övriga fordringar	14	2 451 158	2 564 242
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	15	87 920	72 322
Summa kortfristiga fordringar		2 555 869	2 667 823
Kassa och bank			
Kassa och bank		114 547	116 422
Summa kassa och bank		114 547	116 422
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		2 670 416	2 784 245
SUMMA TILLGÅNGAR		303 368 580	304 927 703

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-12-31	2023-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Fond för yttre underhåll		3 095 686	2 458 437
Balkongfond		2 800	2 800
Medlemsinsatser		257 495 000	257 495 000
Summa bundet eget kapital		260 593 486	259 956 237
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-2 822 068	-1 769 518
Årets resultat		-374 930	-415 300
Summa fritt eget kapital		-3 196 998	-2 184 819
SUMMA EGET KAPITAL		257 396 488	257 771 418
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	29 320 283	29 998 409
Summa långfristiga skulder		29 320 283	29 998 409
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	16, 18	15 698 425	16 310 929
Leverantörsskulder		137 483	116 023
Skatteskulder		131 640	131 640
Övriga kortfristiga skulder		5 743	1 206
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	678 518	598 078
Summa kortfristiga skulder		16 651 809	17 157 876
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		303 368 580	304 927 703

Kassaflödesanalys

1 januari - 31 december	2024	2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	615 608	452 629
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	1 692 940	1 680 412
	2 308 548	2 133 041
Erhållen ränta	21 390	19 956
Erlagd ränta	-996 157	-890 911
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 333 781	1 262 086
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	34 714	-76 341
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	90 666	25 772
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 459 161	1 211 517
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-247 646	-129 419
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-247 646	-129 419
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-1 290 630	-1 368 756
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 290 630	-1 368 756
ÅRETS KASSAFLÖDE	-79 115	-286 658
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 527 472	2 814 130
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	2 448 357	2 527 472

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.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, 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

	2024	2023
Årsavgifter bostäder	3 271 440	3 145 560
Balkongavgift	0	1 400
Rabatter p-platser/garage	0	-1 200
Hysesintäkter garage	733 000	736 800
Hysesintäkter p-plats	7 200	7 200
Hysesintäkter förråd	12 900	13 200
Bredband	187 440	187 440
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-4 238
Hyses- och avgiftsrabatt, moms	0	-1 514
Varmvatten	0	-16 439
Varmvatten, moms	70 275	90 533
El	11 322	22 370
El, moms	0	5 273
Laddbox	750	1 375
Elintäkter laddstolpe	19 974	6 000
Elintäkter laddstolpe moms	45 944	29 646
Övriga intäkter	0	600
Nycklar/lås vidarefakturerings	600	2 700
Övernattnings-/gästlägenhet	22 600	25 600
Pantsättningsavgift	18 848	3 152
Överlåtelseavgift	18 054	3 529
Administrativ avgift	931	0
Andrahandsuthyrning	35 271	19 598
Vidarefakturerade kostnader	6 604	0
Öres- och kronutjämning	-2	-2
Summa	4 463 151	4 278 583

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2024	2023
Övriga intäkter	0	300
Försäkringsersättning	12 266	0
Summa	12 266	300

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2024	2023
Fastighetsskötsel enl avtal	261 480	299 822
Fastighetsskötsel utöver avtal	0	3 813
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	3 357
Besiktningar	12 407	0
Hissbesiktning	3 318	3 071
Brandskydd	31 944	16 762
Gårdkostnader	59 648	68 529
Snöröjning/sandning	21 629	27 688
Serviceavtal	92 135	115 331
Mattvätt/Hyrmattor	13 675	20 402
Förbrukningsmaterial	4 736	814
Summa	500 972	559 588

NOT 5, REPARATIONER

	2024	2023
Dörrar och lås/porttele	41 320	34 899
VVS	14 918	0
Värmeanläggning/undercentral	7 251	11 642
Ventilation	24 608	64 143
Elinstallationer	2 518	61 250
Tele/TV/bredband/porttelefon	2 380	0
Hissar	31 748	46 078
Tak	15 000	0
Balkonger/altaner	0	11 556
Mark/gård/utemiljö	7 868	23 228
Garage/parkering	9 187	4 640
Skador/klotter/skadegörelse	853	0
Summa	157 651	257 436

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2024	2023
El	228 919	190 428
Uppvärmning	339 426	285 086
Vatten	198 361	152 219
Sophämtning/renhållning	93 961	0
Summa	860 667	627 733

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2024	2023
Fastighetsförsäkringar	59 394	49 703
Bredband	185 379	184 380
Samfällighetsavgifter	0	90 933
Fastighetsskatt	65 820	65 820
Summa	310 593	390 836

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2024	2023
Kreditupplysning	4 796	0
Tele- och datakommunikation	10 111	708
Inkassokostnader	3 248	1 027
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	1 200	0
Revisionsarvoden extern revisor	33 146	26 813
Styrelseomkostnader	96	0
Fritids och trivselkostnader	3 763	7 706
Föreningskostnader	14 359	30 387
Förvaltningsarvode enl avtal	89 381	85 746
Överlåtelsekostnad	22 066	1 838
Pantsättningskostnad	23 220	3 152
Korttidsinventarier	4 839	0
Administration	4 692	6 556
Konsultkostnader	20 320	41 194
Bostadsrätterna Sverige	0	6 820
Summa	235 237	211 947

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2024	2023
Styrelsearvoden	73 499	71 000
Löner till kollektivanst	10 300	8 000
Arbetsgivaravgifter	17 950	19 303
Summa	101 749	98 303

Anställda under året

Föreningen har haft en anställd.

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2024	2023
Räntekostnader fastighetslån	1 011 832	887 267
Dröjsmålsränta	0	618
Kostnadsränta skatter och avgifter	96	0
Summa	1 011 928	887 885

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	312 855 181	312 725 762
Årets inköp	7 646	129 419
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	312 862 827	312 855 181
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-10 730 464	-9 057 552
Årets avskrivning	-1 685 440	-1 672 912
Utgående ackumulerad avskrivning	-12 415 904	-10 730 464
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	300 446 922	302 124 717
<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 12, MASKINER OCH INVENTARIER	2024-12-31	2023-12-31
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	37 488	37 488
Utgående anskaffningsvärde	37 488	37 488
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-18 746	-11 246
Avskrivningar	-7 500	-7 500
Utgående avskrivning	-26 246	-18 746
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	11 242	18 742

NOT 13, PÅGÅENDE PROJEKT	2024-12-31	2023-12-31
Vid årets början	0	0
Anskaffningar under året	240 000	0
Färdigställt under året	0	0
Vid årets slut	240 000	0

NOT 14, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-12-31	2023-12-31
Skattekonto	97 618	136 493
Momsavräkning	19 730	16 699
Transaktionskonto	1 263 510	1 342 877
Borgo räntekonto	1 070 300	1 068 174
Summa	2 451 158	2 564 242

NOT 15, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-12-31	2023-12-31
Förutbetalda kostnader	32 140	0
Förutbet försäkr premier	23 734	41 592
Förutbet bredband	30 730	30 730
Upplupna intäkter	1 316	0
Summa	87 920	72 322

NOT 15, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-12-31	Skuld 2024-12-31	Skuld 2023-12-31
Handelsbanken	2025-04-30	1,09 %	14 942 173	15 398 425
Handelsbanken	2027-03-30	2,30 %	15 056 236	15 512 488
Handelsbanken	2026-04-30	3,76 %	15 020 299	15 398 425
Summa			45 018 708	46 309 338
Varav kortfristig del			15 698 425	16 310 929

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 38 956 188 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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna kostnader	4 725	0
Uppl kostn el	40 702	19 224
Uppl kostnad Värme	42 848	42 728
Uppl kostnad Extern revisor	30 000	26 000
Uppl kostn räntor	118 352	102 581
Uppl kostn vatten	17 813	0
Uppl kostnad arvoden	41 416	39 917
Beräknade uppl. sociala avgifter	13 013	12 542
Förutbet hyror/avgifter	369 649	355 086
Summa	678 518	598 078

NOT 18, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckning	54 750 000	54 750 000

NOT 19, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Avgiftshöjning 4% from 1 januari 2025.

Fortsatta diskussioner med JM för att lösa dåligt luftflöde till kåpan i ett antal lägenheter hus 100. Uppstart liknande förbättringar i hus 77 planeras.

Solpaneler monterades i mars månad. Uthyrning av batterier till Svenska Kraftnät för utjämning av belastningen på elnätet.

Lån med 1,09 % ränta förfaller 30 april.

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:

10.04.2025 21:55

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering • 08.04.2025 13:38

DOCUMENT ID:

ry-Xs9tGCKx

ENVELOPE ID:

H1IMocYGAJL-ry-Xs9tGCKx

DOCUMENT NAME:

Brf Flaggskuppet, 769628-8500 - Årsredovisning 2024.pdf
20 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Maria Elisabeth Margaretha Ax axmarij0@gmail.com	Signed Authenticated	08.04.2025 17:35 08.04.2025 17:34	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.180.253
2. SERGEJ MILTCHAKOV miltchakovsm@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:04 09.04.2025 13:57	eID Low	Swedish BankID IP: 62.88.254.10
3. GÖRAN STENMARK goran.stenmark@gmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:15 09.04.2025 14:04	eID Low	Swedish BankID IP: 195.67.10.158
4. BELLA KASTBECK kastbeck@hotmail.com	Signed Authenticated	09.04.2025 14:58 08.04.2025 14:31	eID Low	Swedish BankID IP: 81.230.80.88
5. JAN CHRISTER JOHANSSON 1123janj@gmail.com	Signed Authenticated	10.04.2025 20:05 10.04.2025 20:03	eID Low	Swedish BankID IP: 81.226.181.36
6. Karl Jonas Lennart Hann jhn@frejs.se	Signed Authenticated	10.04.2025 21:55 10.04.2025 21:52	eID Low	Swedish BankID IP: 104.28.31.61

* 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 2024.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per 2024-12-31 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 2024 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:

10.04.2025 21:54

SENT BY OWNER:

SBC Digital signering · 08.04.2025 13:38

DOCUMENT ID:

rk7sqFGRkx

ENVELOPE ID:

ryzjcKfC1g-rk7sqFGRkx

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Flaggskeppet.pdf

4 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Karl Jonas Lennart Hann	 Signed	10.04.2025 21:54	eID	Swedish BankID
jhn@frejs.se	Authenticated	10.04.2025 21:51	Low	IP: 104.28.31.61

* 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