

Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Brf Flaggatan i Lysekil
Org nr: 769633-9766





Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	9
Balansräkning.....	10
Kassaflödesanalys.....	12
Noter.....	13

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flaggatan i Lysekil
får härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2023-01-01 till 2023-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2017-01-23.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Årets resultat uppgår till -257 tkr (f.g år -254 tkr) och beror främst på ökade räntekostnader. Med anledning av ökade räntekostnader även kommande verksamhetsår samt för att klara övriga framtida ekonomiska åtaganden kommer årsavgifterna att höjas med 10% under 2024.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 12% till 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, detta klassificeras i årsredovisningen som kortfristigt lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive detta kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 260% till 227%.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 96 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kyrkvik 1:158 i Lysekils Kommun. På fastigheterna finns 3 byggnader med 16 lägenheter samt ett gemensamt gårdshus. Byggnaderna är uppförda 2018. Fastigheternas adress är Stora Kyrkogatan 7 samt Flaggatan 1 och 3, 453 30 Lysekil.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Trygg-Hansa. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning	Antal
2 rum och kök	7
3 rum och kök	6
4 rum och kök	2
5 rum och kök	1



Dessutom tillkommer	Antal
Antal lokaler	14
Antal garage	10
Antal p-platser	8

Total tomtarea	2 166 m ²
Total bostadsarea	1 128 m ²
Årets taxeringsvärde	21 170 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	21 170 000 kr

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Telia	TV, bredband, telefoni
Trygg-Hansa	Försäkring
Leva i Lysekil AB	Elhandel och fjärrvärme
Rambo AB	Renhållning

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.



Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 35 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan:

Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer. Föreningen uppdaterade sin underhållsplan senast våren 2021.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

För de närmaste 8 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 429 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 54 tkr (48 kr/m²).

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 293 tkr (260 kr/m²).

Föreningen planerar att utföra nedanstående underhåll.

Planerat underhåll	År
Målning träpanel	2028
Reparation värmecentral fjärrvärme	2028
Byte fläkt, ventilation	2028

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jonas Creutz	Ordförande	2024
Per Alfredsson	Sekreterare	2025
Jens Trygg	Ledamot	2024
Morgan Andersson	Ledamot	2025

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2024

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Andreasson	2024
Katarina Purvin Gustavsson	2024

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



Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 2 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 1 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10 % från och med 2024-01-01.

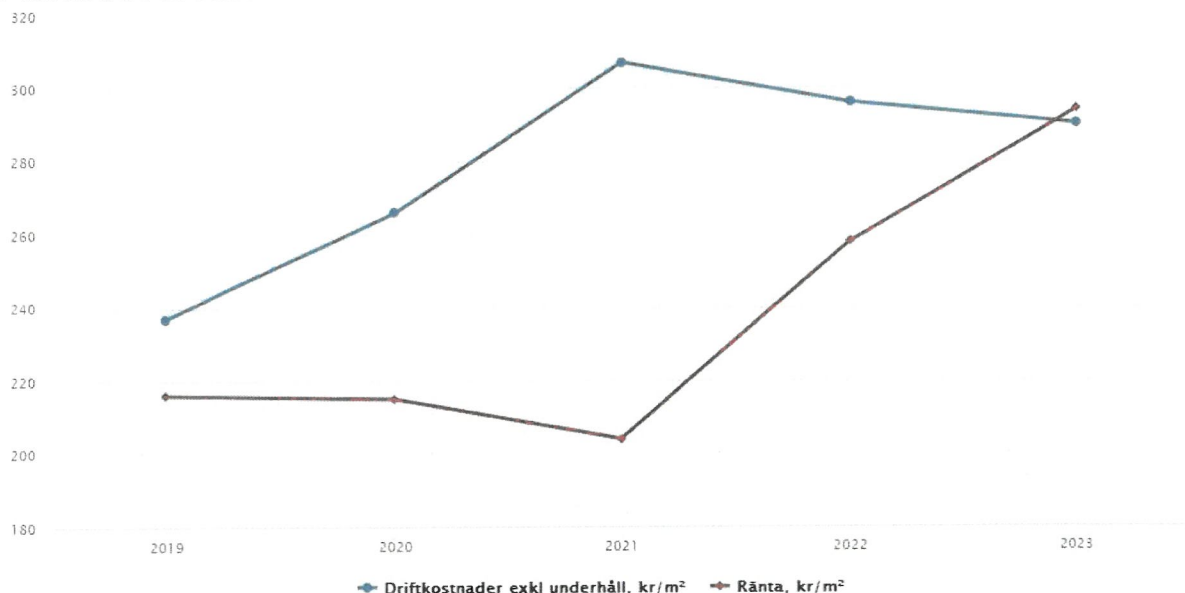
Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 651 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 1 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.



Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning	812	777	770	763	754
Resultat efter finansiella poster	-257	-254	-218	-193	-187
Balansomslutning	50 250	50 533	50 861	51 172	51 469
Soliditet %	76	76	76	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	12	12	11	178
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	227	260	260	224	-
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter	90	90	89	89	90
Årsavgift kr/m² upplåten med bostadsrätt	651	620	614	607	600
Energikostnad kr/m²	149	143	145	130	147
Sparande kr/m²	85	88	120	142	147
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	290	296	307	266	237
Ränta, kr/m²	294	258	204	215	216
Underhållsfond, kr/m²	645	385	125	86	40
Skuldsättning kr/m²	10 686	10 763	10 832	10 904	10 986
Räntekänslighet %	16%	17%	18%	18%	18%

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 79,4 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förklaring till nyckeltal

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -257 273 kr. För 2023 har föreningen dock ett positivt kassaflöde på 78 302 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden är det viktigt att föreningen fortsättningsvis eftersträvar ett positivt kassaflöde.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	39 120 000	434 458	-1 025 944	-254 367
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut				
Disposition enl. årsstämmobeslut			-254 367	254 367
Reservering underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Nya insatser och upplåtelseavgifter				
Överföring från uppskrivningsfonden				
Årets resultat				-257 273
Vid årets slut	39 120 000	727 458	-1 573 311	-257 273

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 280 311
Årets resultat	-257 273
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-293 000
Summa	- 1 830 585

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 1 830 585**

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	811 896	776 961
Övriga rörelseintäkter	Not 3	1 433	3 503
Summa rörelseintäkter		813 329	780 464
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-327 876	-334 361
Övriga externa kostnader	Not 5	-57 693	-58 958
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-353 339	-353 339
Summa rörelsekostnader		-738 908	-746 658
Rörelseresultat		74 421	33 806
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	452	3 189
Räntekostnader och liknande resultatposter		-332 146	-291 362
Summa finansiella poster		-331 694	-288 173
Resultat efter finansiella poster		-257 273	-254 367
Årets resultat		-257 273	-254 367



Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 647 555	50 000 894
Summa materiella anläggningstillgångar		49 647 555	50 000 894
Summa anläggningstillgångar		49 647 555	50 000 894
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	29 948	37 633
Summa kortfristiga fordringar		29 951	37 636
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 10	572 642	494 341
Summa kassa och bank		572 642	494 341
Summa omsättningstillgångar		602 594	531 977
Summa tillgångar		50 250 148	50 532 870



Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	39 120 000	39 120 000	
Fond för yttre underhåll	727 458	434 458	
Summa bundet eget kapital	39 847 458	39 554 458	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 573 311	-1 025 944	
Årets resultat	-257 273	-254 367	
Summa fritt eget kapital	-1 830 585	-1 280 311	
Summa eget kapital	38 016 873	38 274 147	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	7 828 818	7 915 494
Summa långfristiga skulder		7 828 818	7 915 494
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 11	4 225 260	4 225 260
Leverantörsskulder		0	13 778
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	179 197	104 192
Summa kortfristiga skulder		4 404 457	4 343 230
Summa eget kapital och skulder		50 250 148	50 532 870



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-257 273	-254 367
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	353 339	353 339
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	96 066	98 972
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	7 685	-16 442
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	61 227	4 471
Kassaflöde från den löpande verksamheten	164 978	87 001
Investeringsverksamheten		
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	0
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-86 676	-78 087
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86 676	-78 087
Årets kassaflöde	78 302	8 914
Likvida medel vid årets början	494 341	485 427
Likvida medel vid årets slut	572 642	494 341
Upplysning om betalda räntor		
För erhållen och betald ränta se notföreteckning		



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	146

Mark är inte föremål för avskrivningar.



Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	733 896	698 961
Hyror, garage	60 000	60 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Summa nettoomsättning	811 896	776 961

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Överlåtelseavgifter	1 313	3 383
Påminnelseavgifter	120	120
Summa övriga rörelseintäkter	1 433	3 503

Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Reparationer	-34 704	-44 997
Försäkringspremier	-17 768	-24 868
Kabel- och digital-TV	-55 488	-55 667
Snö- och halkbekämpning	-10 506	-7 774
Förbrukningsinventarier	-650	-2 028
Vatten	-47 691	-47 343
Fastighetsel	-32 899	-31 988
Uppvärmning	-87 821	-82 264
Sophantering och återvinning	-40 349	-35 249
Förvaltningsarvode drift	0	-2 181
Summa driftskostnader	-327 876	-334 361

Not 5 Övriga externa kostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Förvaltningsarvode administration	-39 703	-38 853
Arvode, yrkesrevisor	-13 063	-10 825
Övriga förvaltningskostnader	-945	-869
Kreditupplysningar	-14	60
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-1 313	-3 381
Bankkostnader	-2 657	-5 090
Summa övriga externa kostnader	-57 693	-58 958



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Avskrivning Byggnader	-353 339	-353 339
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-353 339	-353 339

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	452	3 175
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	14
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	452	3 189

Not 8 Byggnader och mark**Anskaffningsvärden**

	2023-12-31	2022-12-31
Vid årets början		
Byggnader	50 498 000	50 498 000
Mark	942 000	942 000
	51 440 000	51 440 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	51 440 000	51 440 000

Ackumulerade avskrivningar enligt plan**Vid årets början**

Byggnader	-1 439 107	-1 085 768
	-1 439 107	-1 085 768

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-353 339	-353 339
	353 339	-353 339

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-1 792 446	-1 439 107
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	48 705 554	49 058 893
Mark	942 000	942 000

Taxeringsvärden

Hyreshus	21 170 000	21 170 000
----------	------------	------------

Totalt taxeringsvärde

varav byggnader	18 600 000	18 600 000
varav mark	2 570 000	2 570 000



Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	20 700	18 672
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	9 713
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 248	9 248
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	29 948	37 633

Not 10 Kassa och bank

	2023-12-31	2022-12-31
Transaktionskonto	572 642	494 341
Summa kassa och bank	572 642	494 341

Not 11 Övriga skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	12 054 078	12 140 754
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-86 676	-86 676
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-4 138 584	-4 138 584
Långfristig skuld vid årets slut	7 828 818	7 915 494

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK		2023-11-24	4 138 584,00	-4 138 584,00	0,00	0,00
SWEDBANK	4,96%	2024-02-28	0,00	4 138 584,00	0,00	4 138 584,00
SWEDBANK	2,31%	2025-11-25	3 988 005,00	0,00	46 332,00	3 941 673,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2027-04-30	4 014 165,00	0,00	40 344,00	3 973 821,00
Summa			12 140 754,00	0,00	86 676,00	12 054 078,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 86 676 kr och omförhandla 4 138 584 kr, denna del av skulden betraktas därför som en kortfristig skuld. Resterande lån på 7 828 818 kr förfaller inom 2-5 år efter balansdagen. 11 620 698 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Swedbanks lån om 4 138 584 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har för avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.



Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	60 799	7 403
Upplupna driftskostnader	0	3 556
Upplupna elkostnader	6 805	3 731
Upplupna vattenavgifter	7 340	3 401
Upplupna värmekostnader	24 855	13 837
Upplupna kostnader för renhållning	1 870	856
Upplupna revisionsarvoden	3 750	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	73 778	67 658
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	179 197	104 192

Not Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	12 520 000	12 520 000



Styrelsens underskrifter

Ort och datum

Jonas Creutz

Per Alfredsson

Jens Trygg

Morgan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats

Louise Ekström
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum I Skövde AB





Verifikat

Transaktion 09222115557518253310

Dokument

Årsredovisning 231231
Huvuddokument
21 sidor
Startades 2024-05-24 09:26:42 CEST (+0200) av Marie Naeslund (MN)
Färdigställt 2024-05-24 15:00:07 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)
Riksbyggen
marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Jonas Creutz (JC) jonas.creutz@live.se  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS CREUTZ" Signerade 2024-05-24 10:18:03 CEST (+0200)	Per Alfredsson (PA) alfrson@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ALFREDSSON" Signerade 2024-05-24 09:38:04 CEST (+0200)
Jens Trygg (JT) jenstrygg@hotmail.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS TRYGG" Signerade 2024-05-24 14:43:31 CEST (+0200)	Morgan Andersson (MA) andersson.morgan@telia.com  Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MORGAN ANDERSSON" Signerade 2024-05-24 14:46:46 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557518253310

Louise Ekström (LE)

louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var

"LOUISE EKSTRÖM"

Signerade 2024-05-24 15:00:07 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>





Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flaggatan i Lysekil
Org.nr 769633-9766

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flaggatan i Lysekil för år 2023. Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Brf Flaggatan i Lysekils finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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 på misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå

på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

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

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



återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flaggatan i Lysekil för år 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt

uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Skövde den dag som framgår av elektronisk underskrift
RevisorsCentrum i Skövde AB

Louise Ekström
Auktoriserad revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

LOUISE EKSTRÖM

Auktoriserad revisor

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2024-05-24 13:02:23 UTC



Penneo dokumentnyckel: 501EC-7MQ08-8TCGV-1TEYQ-IE1MH-NUJ0Q

Detta dokument är digitalt signerat genom **Penneo.com**. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datorgenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är läst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>

