

# Årsredovisning 2023

## Brf Flaggspelet Kanalstaden

769635-4393



SkVD4KseC-BJBwNYi0

# Välkommen till årsredovisningen för Brf Flaggspelet Kanalstaden

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

<b>Kort guide till läsning av årsredovisningen</b> .....	<b>s. 1</b>
Förvaltningsberättelse .....	s. 1
Resultaträkning .....	s. 1
Balansräkning .....	s. 1
Kassaflödesanalys .....	s. 1
Noter .....	s. 1
Giltighet .....	s. 1
<b>Förvaltningsberättelse</b> .....	<b>s. 2</b>
Verksamheten .....	s. 2
Medlemsinformation .....	s. 5
Flerårsöversikt .....	s. 5
Upplysning vid förlust .....	s. 5
Förändringar i eget kapital .....	s. 6
Resultatdisposition .....	s. 6
<b>Resultaträkning</b> .....	<b>s. 7</b>
<b>Balansräkning</b> .....	<b>s. 8</b>
<b>Kassaflödesanalys</b> .....	<b>s. 10</b>
<b>Noter</b> .....	<b>s. 11</b>
<b>Underskrifter</b> .....	<b>s. 16</b>

# 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. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Till medlem får i första hand antagas fysisk person som fyllt 55 år. Om äkta makar förvärvar bostadsrätt är det tillräckligt att en av makarna uppnått sagda ålder. Med äkta makar jämställs de som sammanbor under äktenskapsliknande förhållanden.

Styrelsen är skyldig att snarast, normalt inom en månad från det att skriftlig ansökan om medlemskap kom in till föreningen avgöra frågan om medlemskap.

Styrelsen har sitt säte i Österåkers kommun.

### Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-09-10. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2018-05-17 och nuvarande stadgar registrerades 2023-10-04 hos Bolagsverket.

### Äkta förening

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

### Moms

Föreningen är momsregistrerad.

### Fastigheten

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen.

### Byggnadsår och ytor

Föreningen är ägare till fastigheten Tuna 3:198 i Österåkers kommun.

På föreningens fastighet finns ett flerbostadshus i fyra-fem våningar med totalt 55 bostadslägenheter, totala boarea ca. 4 606/m<sup>2</sup> och fyra lokaler med en total lokalarea om ca 142 m<sup>2</sup>.

### Väsentliga servitut

I föreningens fastighet finns upplåtet servitut avseende allmän gång- och cykeltrafik genom portiken.

### Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra.

### Föreningens lokaler

Kontrakten på föreningens lokaler löper enligt följande:

Hyresgäst	Lokaltyp	Moms	Yta m <sup>2</sup>	Löptid t.o.m.
Fotterapeuten	Salong	Ja	35	2025-04-30
Team Marin	Kontor	Ja	32	2025-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	43	2025-12-31
Team Marin	Kontor	Ja	32	2025-12-31

Föreningen är redovisningsskyldig för mervärdesskatt för uthyrning av lokaler.

Föreningen har erhållit 1 109 620 kronor i återbetald mervärdesskatt (investeringsmoms) under 2020 hänförlig till byggkostnaden för lokaler. En förutsättning för att föreningen inte skall bli återbetalningsskyldig för den återvunna investeringsmomsen är att uthyrning av lokaler sker till hyresgäst som bedriver mervärdesskattepliktig verksamhet under de kommande 10 åren.

#### Fastighetens underhållsbehov

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget underhåll planerat inom de närmaste fem till tio åren. Avsättning för föreningens fastighetsunderhåll är i enlighet med ekonomisk plan beräknad till ett årligt belopp motsvarande 30 kr/m<sup>2</sup> boarea och lokalarea för föreningens hus.

#### Genomförda åtgärder

Enligt beslut på särskild föreningsstämma, november 2020, har ombyggnad av husets elstruktur skett. Från den 29/6 2021 är hela fastigheten att betrakta som en elförbrukare med ett abonnemang. De enskilda medlemmarnas fasta kostnader minskar härmed väsentligt. Självkostnaden för förbrukning och ombyggnad debiteras i samband med bostadsrättavgiften enligt beslut på stämman.

#### Årsavgifter

Verksamheten i föreningen bedrivs enligt självkostnadsprincipen och inte i vinstsyfte. Årsavgiften ska täcka utgifter för föreningens löpande verksamhet samt amorteringar och avsättning till yttre fond.

Från och med 1 januari 2023 har årsavgifterna höjts med 5% och varmvattenkostnaden med 25% till 50 kr/m<sup>3</sup>. Genomsnittlig årsavgift inklusive Triple Play men exklusive varmvatten (som debiteras efter förbrukning) är enligt ekonomisk plan 762 kr/m<sup>2</sup>.

#### Föreningens skattemässiga status

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), dvs föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

Latent skatt kan uppkomma i de fall föreningen förvärvar fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde t.ex. genom s.k. paketering. Föreningen har förvärvat fastigheten direkt från Entreprenören till marknadsvärde. Detta innebär att fastigheten inte har varit föremål för någon underprisöverlåtelse. Därmed finns det inte någon latent skatteskuld i föreningen.

#### Fastighetsavgift/fastighetsskatt

Byggnaden färdigställdes 2019 och har deklarerats som färdigställd. Den har åsatts värdeår 2019.

Bostadslägenheterna är från och med värdeåret helt befriade från fastighetsavgift i 15 år. Från och med år 2035 utgår fullt fastighetsavgift. Fastighetsskatt för lokaler utgår från och med värdeår.

## **Förvaltning**

### *Teknisk förvaltning*

Föreningen har avtal med Svealands Fastighetsteknik AB om teknisk förvaltning.

Hisservice och hissbesiktning ingår under garantitiden. Kostnaden från år sex beräknas till 60 000 kr per år. Även Köldmediekontroll ingår under garantitiden och kostnaden från år sex beräknas till 10 000 kr per år.

### *Ekonomisk förvaltning*

Föreningen har tecknat avtal med JM@home AB om ekonomisk förvaltning.

## **Föreningens ekonomi**

### *Föreningens långfristiga lån*

Under året har föreningen amorterat 1 300 000 kronor (975 000 kronor) i enlighet med överenskommen amorteringsplan.

Föreningens fastighetslån är placerade till villkor som framgår av not nummer 14.

### Styrelsens sammansättning

Björn Olsson	Ordförande
Bo Zettergren	Styrelseledamot
Ing-Marie Pettersson	Styrelseledamot
Elisabeth Dighem	Styrelseledamot
Lars Lundmark	Styrelseledamot
Madeleine Lindstein	Styrelseledamot
Sten Asteson	Styrelseledamot

### Valberedning

Kerstin Folhammar, sammankallande

Eva Westling

### Revisorer

Erik Davidsson    Revisor    BoRevision AB

### Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-24. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-01-25. Stadgeändring.

Extra föreningsstämma hölls 2023-09-20.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 9 protokollförda sammanträden.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Ekonomi

Medlemmarnas årsavgift höjdes med 5% från 2023-01-01, den första förändringen sedan föreningens fastighet togs i bruk år 2019. Föreningens likviditet har utvecklats väl under året och 1 miljon kr har placerats i räntebärande sparkonton.

## Övriga uppgifter

Föreningen har ändrat sina stadgar vad gäller styrelse att omfatta 5-7 ordinarie ledamöter. Vid årets slut fanns 7 valda ledamöter. Den mobilantennanläggning som är monterad på fastighetens tak är nu tagen i bruk. Hyresavtalet med Net4Mobility HB gäller i första hand till 2031-04-30 och kan sedan förlängas i 5-årsperioder.

## Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 85 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 4. Det har under året skett 2 överlåtelse.

## Flerårsöversikt

<b>NYCKELTAL</b>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Nettoomsättning	4 199 553	4 005 708	3 710 023
Resultat efter fin. poster	-289 120	-311 977	-375 341
Soliditet, %	82	81	81
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt *	819	-	
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter, % *	87,2	-	
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt	10 302	10 584	10 796
Sparande per kvm*	338	339	
Energikostnad per kvm*	197	218	
Räntekänslighet*	12,58	-	

Soliditet % definieras som: justerat eget kapital / totalt kapital

Sparande definieras som: (årets resultat + avskrivningar + planerat underhåll) / totalyta

Energikostnad definieras som: (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta

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

Räntekänslighet definieras som: total låneskuld / (årsavgift bostäder + årsavgift bostadsrättslokaler)

Nyckeltalen för sparande, energikostnad, räntekänslighet och årsavgifternas andel av rörelseintäkterna är nya från och med 2023 och har inte beräknats för åren innan.

\* Dessa nyckeltal är obligatoriska från och med 2023 och har därför inte beräknats för tidigare år.

## Uppllysning vid förlust

Summan av avskrivningar och underhåll överstiger det negativa resultatet.

Under överskådlig tid kommer förmodligen detta förhållande att gälla. Detta innebär att föreningen gör ett positivt resultat likviditetsmässigt och har därigenom inget problem med finansiering av framtida förpliktelser.

Styrelsen har dock beslutat att höja årsavgiften från 2024-01-01 med 10% på grund av de höjda räntekostnaderna.

## Förändringar i eget kapital

	2022-12-31	DISPONERING AV FÖREGÅENDE ÅRS RESULTAT	DISPONERING AV ÖVRIGA POSTER	2023-12-31
Insatser	115 290 000	-	-	115 290 000
Upplåtelseavgifter	101 835 000	-	-	101 835 000
Yttre fond	313 758	-	142 440	456 198
Balanserat resultat	-716 735	-311 977	-142 440	-1 171 152
Årets resultat	-311 977	311 977	-289 120	-289 120
<b>Eget kapital</b>	<b>216 410 046</b>	<b>0</b>	<b>-289 120</b>	<b>216 120 926</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	-1 171 152
Årets resultat	-289 120
<b>Totalt</b>	<b>-1 460 272</b>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Avsättning till yttre fond	142 440
Balanseras i ny räkning	-1 602 712
	<b>-1 460 272</b>

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



# Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER	NOT	2023	2022
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 199 560	4 005 708
Rörelseintäkter	3	125 117	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 324 677</b>	<b>4 005 708</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7	-1 502 283	-1 483 884
Övriga externa kostnader	8	-160 080	-216 269
Personalkostnader	9	-155 555	-111 330
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-1 877 232	-1 872 594
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 695 150</b>	<b>-3 684 078</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>629 527</b>	<b>321 630</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		1 251	322
Räntekostnader och liknande resultatposter		-919 898	-633 929
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-918 647</b>	<b>-633 607</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-289 120</b>	<b>-311 977</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-289 120</b>	<b>-311 977</b>

## Balansräkning

TILLGÅNGAR	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnad och mark	10, 17	261 890 502	263 749 134
Maskiner och inventarier	11	60 450	79 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>261 950 952</b>	<b>263 828 184</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>261 950 952</b>	<b>263 828 184</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund- och avgiftsfordringar		38 192	72 607
Övriga fordringar	12	1 415 912	2 121 461
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	63 358	82 224
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 517 462</b>	<b>2 276 292</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 042 129	17 456
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 042 129</b>	<b>17 456</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>2 559 591</b>	<b>2 293 748</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>264 510 543</b>	<b>266 121 932</b>

## Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER	NOT	2023-12-31	2022-12-31
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		217 125 000	217 125 000
Fond för yttre underhåll		456 198	313 758
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>217 581 198</b>	<b>217 438 758</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-1 171 152	-716 735
Årets resultat		-289 120	-311 977
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 460 272</b>	<b>-1 028 712</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>216 120 926</b>	<b>216 410 046</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	14, 17	13 000 000	24 700 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>13 000 000</b>	<b>24 700 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder	15	36 280	59 144
Skulder till kreditinstitut	14	34 450 000	24 050 000
Leverantörsskulder		106 096	186 553
Skatteskulder		39 500	36 130
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	757 741	680 059
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>35 389 617</b>	<b>25 011 886</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>264 510 543</b>	<b>266 121 932</b>

## Kassaflödesanalys

1 JANUARI - 31 DECEMBER	2023	2022
<b>Den löpande verksamheten</b>		
<b>Rörelseresultat</b>	<b>629 527</b>	<b>321 630</b>
<b>Justering av poster som inte ingår i kassaflödet</b>		
Årets avskrivningar	1 877 232	1 872 594
	<b>2 506 759</b>	<b>2 194 224</b>
Erhållen ränta	1 251	322
Erlagd ränta	-919 898	-633 929
<b>Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 588 112</b>	<b>1 560 617</b>
<b>Förändring i rörelsekapital</b>		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	46 327	-110 240
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-22 208	242 169
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 612 231</b>	<b>1 692 546</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-93 000
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>0</b>	<b>-93 000</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-1 300 000	-975 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamhet</b>	<b>-1 300 000</b>	<b>-975 000</b>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>312 231</b>	<b>624 546</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>2 112 513</b>	<b>1 487 967</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT</b>	<b>2 424 744</b>	<b>2 112 513</b>

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

## Noter

### NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för Brf Flaggspelet Kanalstaden 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. Principerna är oförändrade jämfört med 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 och vatten.

#### 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	120 år
Installationer	5-10 år

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 föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

#### Fastighetslån

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

### NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023	2022
Årsavgifter, bostäder	3 357 252	3 197 293
Hysesintäkter, lokaler	349 928	286 816
Övriga intäkter	64 749	182 175
Bredband	145 200	145 200
Vatten	30 311	55 496
El	251 213	107 208
Fakturerade kostnader	907	31 520
<b>Summa</b>	<b>4 199 560</b>	<b>4 005 708</b>

### NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023	2022
Övriga intäkter	5 350	0
Elstöd	119 767	0
<b>Summa</b>	<b>125 117</b>	<b>0</b>

### NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023	2022
Fastighetsskötsel	11 157	20 354
Städning	103 344	77 524
Teknisk förvaltning	53 764	0
Obligatorisk ventilationskontroll	0	10 561
Trädgårdsarbete	35 025	0
Övrigt	8 201	0
Mattservice	16 044	30 031
<b>Summa</b>	<b>227 534</b>	<b>138 470</b>

### NOT 5, REPARATIONER

	2023	2022
Bostäder	8 434	2 983
Gemensamma utrymmen	7 892	18 223
Tvättstuga	0	9 999
Installationer	10 062	12 486
Löpande rep ventilation	25 511	0
Dörrar och lås	947	0
<b>Summa</b>	<b>52 846</b>	<b>43 691</b>

### NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsel	344 786	462 071
Uppvärmning	341 929	309 114
Vatten	228 905	232 325
Sophämtning	77 427	95 180
<b>Summa</b>	<b>993 048</b>	<b>1 098 691</b>

### NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023	2022
Fastighetsförsäkringar	53 848	37 591
Kabel-TV	155 256	145 692
Fastighetsskatt	19 750	19 750
<b>Summa</b>	<b>228 855</b>	<b>203 033</b>

## NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023	2022
Serviceavtal	24 061	24 722
Förbrukningsmaterial	14 161	23 878
Övriga förvaltningskostnader	13 157	-2 214
Telekommunikation	6 336	6 336
Revisionsarvoden	18 886	19 880
Möteskostnad	900	900
Ekonomisk förvaltning	77 457	52 780
Teknisk förvaltning	5 122	83 678
Föreningsavgifter	0	6 310
<b>Summa</b>	<b>160 080</b>	<b>216 269</b>

## NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2023	2022
Löner, tjänstemän	137 250	96 603
Sociala avgifter	18 305	14 727
<b>Summa</b>	<b>155 555</b>	<b>111 330</b>

## NOT 10, BYGGNAD OCH MARK

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
<b>Ingående</b>	269 297 652	269 297 652
<b>Årets inköp</b>		
<b>Utgående ackumulerat anskaffningsvärde</b>	269 297 652	269 297 652
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
<b>Ingående</b>	-5 562 468	-3 689 874
<b>Årets avskrivning</b>	-1 858 632	-1 872 594
<b>Utgående ackumulerad avskrivning</b>	-7 407 150	-5 562 468
<b>Utgående restvärde enligt plan</b>	261 890 502	263 735 184
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	48 271 157	48 271 157
Taxeringsvärde mark	23 255 000	23 255 000
Taxeringsvärde byggnad	104 720 000	104 720 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>127 975 000</b>	<b>127 975 000</b>

NOT 11, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Akkumulerat anskaffningsvärde</b>		
Ingående	93 000	0
Inköp	0	93 000
<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>93 000</b>	<b>93 000</b>
<b>Akkumulerad avskrivning</b>		
Ingående	-13 950	0
Avskrivningar	-18 600	-13 950
<b>Utgående avskrivning</b>	<b>-32 550</b>	<b>-13 950</b>
<b>UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN</b>	<b>60 450</b>	<b>79 050</b>

NOT 12, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	30 227	26 404
Övriga fordringar	3 070	0
Klienmedelskonto	1 382 615	2 095 057
<b>Summa</b>	<b>1 415 912</b>	<b>2 121 461</b>

NOT 13, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH  
UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
Serviceavtal	5 130	0
Försäkringspremier	23 759	0
Kabel-TV	28 169	0
Räntor	0	11 271
Vatten	6 300	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	70 953
<b>Summa</b>	<b>63 358</b>	<b>82 224</b>

Övriga förutbetalda kostnader	2022-12-31
Försäkring	20 577
Vatten	13 946
Hemsida	1 648
Bredband	23 609
Mättningskostnader	8 662
Fastighetsskötsel	2 511
<b>Summa</b>	<b>70 953</b>



## NOT 14, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	VILLKORS- ÄNDRINGSDAG	RÄNTESATS 2023-12-31	SKULD 2023-12-31	SKULD 2022-12-31
Nordea	2024-10-21	4,59 %	8 450 000	9 750 000
Nordea	2024-10-18	4,59 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2024-10-16	1,25 %	13 000 000	13 000 000
Nordea	2027-10-20	1,29 %	13 000 000	13 000 000
<b>Summa</b>			<b>47 450 000</b>	<b>48 750 000</b>
Varav kortfristig del			34 450 000	24 050 000

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 15, ÖVRIGA SKULDER

	2023-12-31	2022-12-31
Skuld till entreprenör	0	61
Moms	19 900	41 803
Depositioner	16 380	17 280
<b>Summa</b>	<b>36 280</b>	<b>59 144</b>

## NOT 16, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-12-31	2022-12-31
El	49 476	103 592
Städning	7 578	0
Uppvärmning	58 750	48 231
Utgiftsräntor	256 291	94 897
Förutbetalda avgifter/hyror	361 646	409 339
Beräknat revisionsarvode	24 000	24 000
<b>Summa</b>	<b>757 741</b>	<b>680 059</b>

## NOT 17, STÄLLDA SÄKERHETER

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	52 000 000	52 000 000

## NOT 18, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Även från 2024-01-01 höjs årsavgiften, nu med 10% Kraftigt ökande räntekostnader är huvudorsak till denna höjning.

## Underskrifter

\_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

Ort och datum

\_\_\_\_\_  
Björn Olsson  
Ordförande

\_\_\_\_\_  
Bo Zettergren  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Ing-Marie Pettersson  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Elisabeth Dighem  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Lars Lundmark  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Madeleine Lindstein  
Styrelseledamot

\_\_\_\_\_  
Sten Asteson  
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats \_\_\_\_\_ - \_\_\_\_ - \_\_\_\_

\_\_\_\_\_  
BoRevision AB  
Erik Davidsson  
Revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 15:14

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson • 16.04.2024 06:53

DOCUMENT ID:

BJBwNYi0

ENVELOPE ID:

SkVD4KseC-BJBwNYi0

DOCUMENT NAME:

ÅR 2023 Brf Flaggspellet Kanalstaden.pdf  
18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. BJÖRN ERIC THORD OLSSON 50bjolsson@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 15:10 16.04.2024 09:23	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/01/23) IP: 213.64.225.218
2. Bo Gunnar Zettergren bo.zettergren64@gmail.com	Signed Authenticated	17.04.2024 16:00 17.04.2024 15:21	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/04/20) IP: 213.65.8.170
3. Kersti Elisabeth Dighem edighem@hotmail.com	Signed Authenticated	19.04.2024 21:53 17.04.2024 19:47	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/03/08) IP: 213.64.225.117
4. LARS LUNDMARK ortolasse@telia.com	Signed Authenticated	20.04.2024 10:00 19.04.2024 22:52	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/08/18) IP: 213.64.225.248
5. MADELEINE LINDSTEIN pytte58@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 13:40 20.04.2024 11:10	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1958/09/29) IP: 213.65.8.165
6. STEN KARL CHRISTER ASTESON s.asteson@gmail.com	Signed Authenticated	22.04.2024 18:08 22.04.2024 18:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1949/05/26) IP: 90.224.11.242
7. ING-MARIE PETERSSON ima702@gmail.com	Signed Authenticated	23.04.2024 10:02 22.04.2024 19:58	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1946/06/22) IP: 81.232.13.227
8. ERIK DAVIDSSON erik.davidsson@borevision.se	Signed Authenticated	25.04.2024 15:14 25.04.2024 15:09	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23) IP: 4.245.118.122

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

## Custom events

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

---

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 Flaggspellet Kanalstaden, org.nr. 769635-4393

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flaggspellet Kanalstaden för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 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.

#### 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.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

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

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

#### Revisorns ansvar

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

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

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

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flaggspellet Kanalstaden för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet 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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

Erik Davidsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

25.04.2024 15:15

SENT BY OWNER:

Vanja Henriksson · 16.04.2024 06:51

DOCUMENT ID:

HJEJVKoeR

ENVELOPE ID:

SkXk4FiLC-HJEJVKoeR

DOCUMENT NAME:

Flaggspelet Kanalstaden RB 2023.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. ERIK DAVIDSSON	Signed	25.04.2024 15:15	eID	Swedish BankID (DOB: 1962/06/23)
erik.davidsson@borevision.se	Authenticated	25.04.2024 15:14	Low	IP: 4.245.118.122

\* 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