

Årsredovisning

2024-01-01 – 2024-12-31

Brf Flaggatan i Lysekil
Org nr: 769633-9766



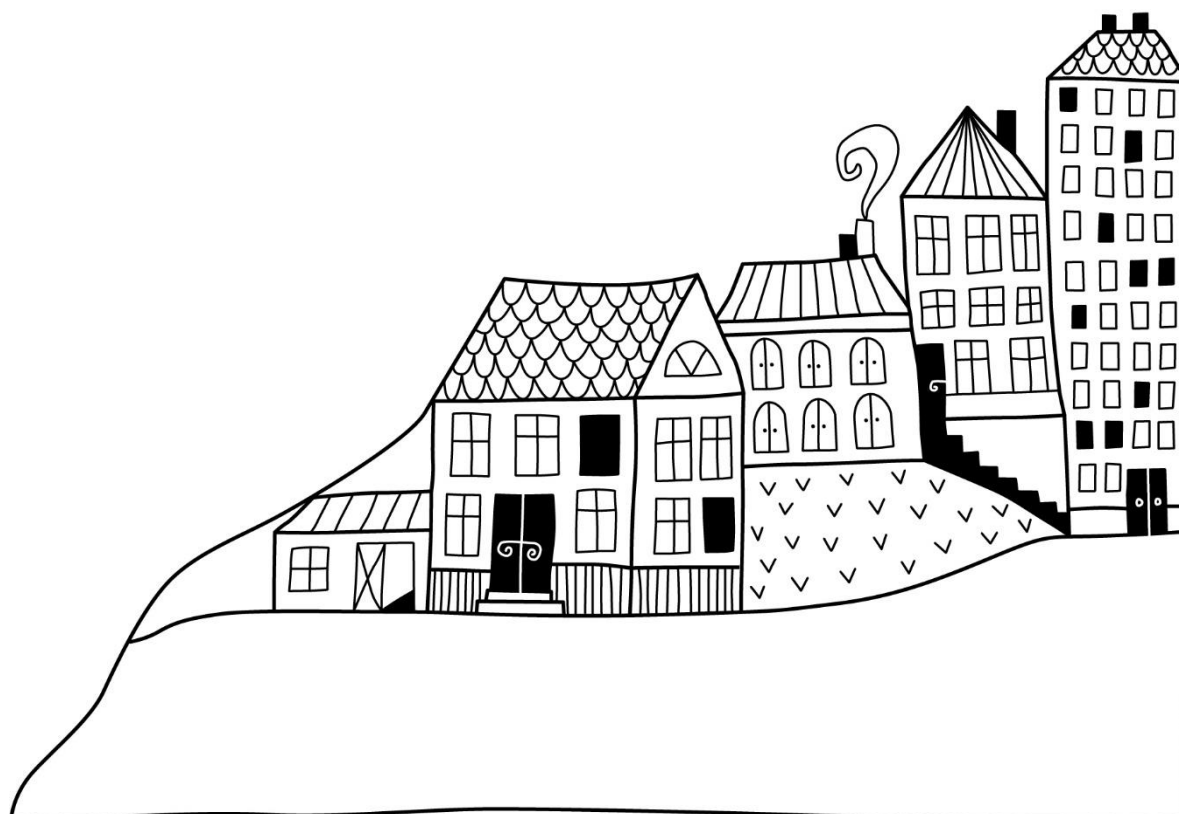


Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

Bilagor

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flaggatan i Lysekil
får härmed upprätta årsredovisning för
räkensårsåret
2024-01-01 till 2024-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2017-02-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2017-05-29 och nuvarande stadgar registrerades 2024-11-09.

Föreningen har sitt säte i Lysekils kommun.

Årets resultat uppgår till -263 tkr (f.g år -257 tkr). Driftkostnaderna har ökat med 30 tkr jämfört med föregående år.

Antagen budget för det kommande verksamhetsåret ger ej full kostnadstäckning.

Föreningen har en likviditet på 14%.

Kommande verksamhetsår har föreningen ett lån som villkorsändras, dessa klassificeras i årsredovisningen som kortfristiga lån (enligt RevU-18). Föreningens likviditet exklusive dessa kortfristiga lån (men inklusive nästa års amortering) har förändrats under året från 227% till 302%.

I resultatet ingår avskrivningar med 353 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 90 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 276 kr 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 7 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 425 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 61 tkr (54 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	2026
Per Alfredsson	Sekreterare	2025
Morgan Andersson	Ledamot	2025
Jens Trygg	Ledamot	2026

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Louise Ekström	Auktoriserad revisor	2025

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jeanette Eriksson	2025
Katarina Purvin Gustavsson	2025

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen hållit två stämmor och tagit beslut om antagande av nya stadgar. Under räkenskapsåret har inga övriga 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 23 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 2 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 25 personer.

Föreningens årsavgift ändrades senast 2024-01-01 då den höjdes med 10 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 1 % från och med 2025-01-01.

Årsavgiften för 2024 uppgick i genomsnitt till 716 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 1 st.)

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

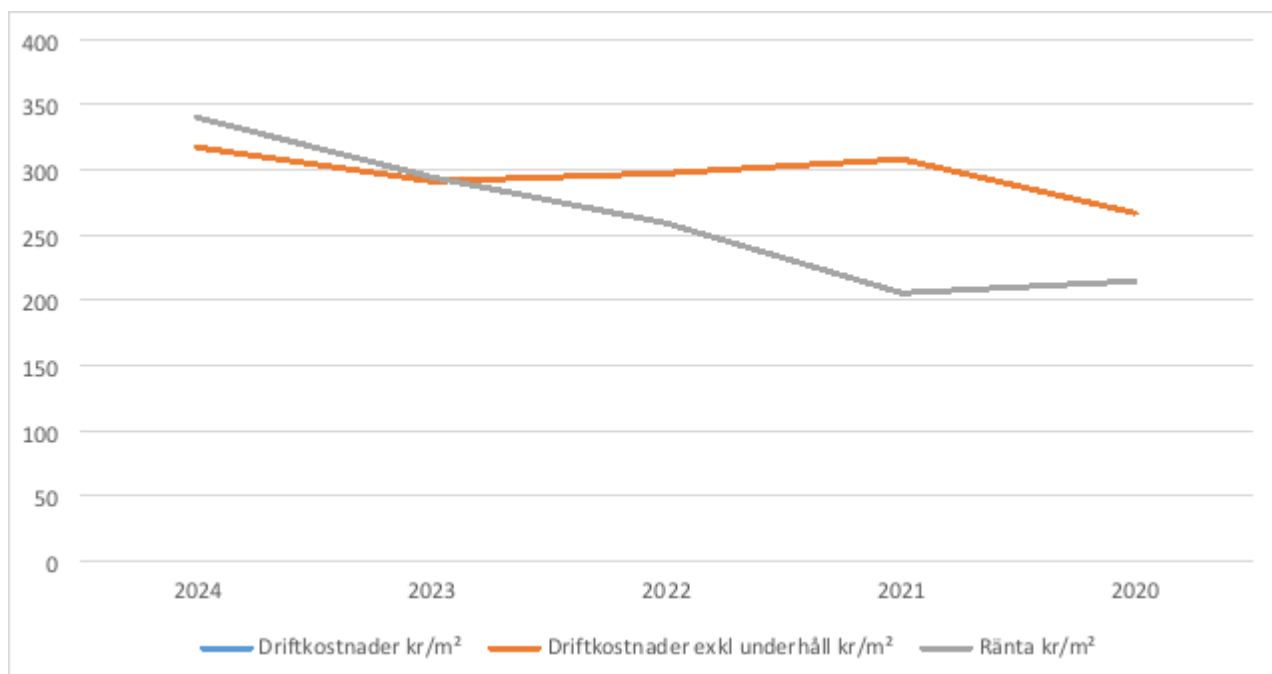


Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2024	2023	2022	2021	2020
Nettoomsättning*	897	812	777	770	763
Resultat efter finansiella poster*	-263	-257	-254	-218	-193
Balansomslutning	49 872	50 250	50 533	50 861	51 172
Soliditet %*	76	76	76	76	76
Likviditet % inklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	14	14	12	12	11
Likviditet % exklusive låneomförhandlingar kommande verksamhetsår	302	227	260	260	224
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	90	90	90	89	89
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	716	651	620	614	607
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	318	290	296	307	266
Energikostnad kr/kvm*	153	149	143	145	130
Underhållsfond kr/kvm	905	645	385	125	86
Sparande kr/kvm*	80	85	88	120	142
Ränta kr/kvm	341	294	258	204	215
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	10 609	10 686	10 763	10 832	10 904
Räntekänslighet %*	14,8%	16%	17%	18%	18%

* obligatoriska nyckeltal



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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Årets förlust

Årets resultat uppgår till -262 944 kr. För 2024 har föreningen ett negativt kassaflöde på 41 760 kr. För att klara framtida ekonomiska åtaganden har föreningen höjt årsavgifterna med 1% inför 2025. Det är av stor vikt att föreningen 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	727 458	-1 573 311	-257 273
Disposition enl. årsstämmobeslut			-257 273	257 273
Reservering underhållsfond		293 000	-293 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				
Årets resultat				-262 944
Vid årets slut	39 120 000	1 020 458	-2 123 584	-262 944

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-1 830 585
Årets resultat	-262 944
Årets fondreservering enligt stadgarna	-293 000
Summa	-2 386 528

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 2 386 528

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



Resultaträkning

Belopp i kr		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	897 398	813 209
Övriga rörelseintäkter	Not 3	4 278	120
Summa rörelseintäkter		901 676	813 329
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-358 177	-327 876
Övriga externa kostnader	Not 5	-78 157	-57 693
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-353 339	-353 339
Summa rörelsekostnader		-789 673	-738 908
Rörelseresultat		112 004	74 421
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 7	9 173	452
Räntekostnader och liknande resultatposter		-384 121	-332 146
Summa finansiella poster		-374 947	-331 694
Resultat efter finansiella poster		-262 944	-257 273
Årets resultat		-262 944	-257 273



Balansräkning

Belopp i kr		2024-12-31	2023-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 8	49 294 216	49 647 555
Summa materiella anläggningstillgångar		49 294 216	49 647 555
Summa anläggningstillgångar		49 294 216	49 647 555
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		3	3
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 9	46 932	29 948
Summa kortfristiga fordringar		46 935	29 951
Kortfristiga placeringar	Not 10	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar		300 000	0
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 11	230 882	572 642
Summa kassa och bank		230 882	572 642
Summa omsättningstillgångar		577 817	602 594
Summa tillgångar		49 872 033	50 250 148



Balansräkning

Belopp i kr	2024-12-31	2023-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	39 120 000	39 120 000	
Fond för yttre underhåll	1 020 458	727 458	
Summa bundet eget kapital	40 140 458	39 847 458	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-2 123 585	-1 573 311	
Årets resultat	-262 944	-257 273	
Summa fritt eget kapital	-2 386 528	-1 830 585	
Summa eget kapital	37 753 930	38 016 873	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	8 008 551	7 828 818
Summa långfristiga skulder		8 008 551	7 828 818
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 12	3 958 851	4 225 260
Leverantörsskulder		32 772	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 13	117 930	179 197
Summa kortfristiga skulder		4 109 553	4 404 457
Summa eget kapital och skulder		49 872 033	50 250 148



Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2024/2024	2023/2023
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	112 004	74 421
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	353 339	353 339
	465 342	427 759
Erhållen ränta	5 763	452
Erlagd ränta	-425 544	-278 750
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	45 562	149 462
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	-13 574	7 685
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	12 928	7 831
Kassaflöde från den löpande verksamheten	44 916	164 977
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	-86 676	-86 676
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-86 676	-86 676
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	-41 760	78 301
Likvida medel vid årets början	572 642	494 341
Likvida medel vid årets slut	530 882	572 642



Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Årsavgifter, bostäder	807 336	733 896
Hyror, garage	60 000	60 000
Hyror, p-platser	18 000	18 000
Övriga ersättningar	12 062	1 313
Summa nettoomsättning	897 398	813 209

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Övriga rörelseintäkter	4 278	120
Summa övriga rörelseintäkter	4 278	120

Not 4 Driftskostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Reparationer	-276	-34 704
Försäkringspremier	-22 704	-17 768
Kabel- och digital-TV	-55 488	-55 488
Serviceavtal	-30 938	0
Snö- och halkbekämpning	-34 677	-10 506
Förbrukningsinventarier	-1 390	-650
Vatten	-58 114	-47 691
Fastighetsel	-35 279	-32 899
Uppvärmning	-79 206	-87 821
Sophantering och återvinning	-40 105	-40 349
Summa driftskostnader	-358 177	-327 876

Not 5 Övriga externa kostnader

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Förvaltningsarvode administration	-44 594	-39 703
Arvode, yrkesrevisorer	-19 994	-13 063
Övriga försäljningskostnader	-3 093	0
Övriga förvaltningskostnader	-1 800	-945
Kreditupplysningar	0	-14
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-4 584	-1 313
Bankkostnader	-3 292	-2 657
Övriga externa kostnader	-800	0
Summa övriga externa kostnader	-78 157	-57 693



Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2024-01-01	2023-01-01
	2024-12-31	2023-12-31
Avskrivning Byggnader	-353 339	-353 339
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-353 339	-353 339



Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	0	452
Ränteintäkter från likviditetsplacering	9 173	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 173	452

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2024-12-31	2023-12-31
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

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

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

Årets avskrivningar

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

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-2 145 785	-1 792 446
--	-------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut**Varav**

Byggnader	48 352 215	48 705 554
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

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna ränteintäkter	3 410	0
Förutbetalda försäkringspremier	22 045	20 700
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 510	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	9 248	9 248
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 719	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	46 932	29 948

Not 10 Kortfristiga placeringar

	2024-12-31	2023-12-31
Kortfristig placering av likvida medel, fasträntekonto	300 000	0
Summa kortfristiga placeringar	300 000	0

Not 11 Kassa och bank

	2024-12-31	2023-12-31
Transaktionskonto	230 882	572 642
Summa kassa och bank	230 882	572 642

Not 12 Övriga skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Inteckningslån	11 967 402	12 054 078
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-40 344	-86 676
Nästa års omförhandling på långfristiga skulder till kreditinstitut	-3 918 507	-4 138 584
Långfristig skuld vid årets slut	8 008 551	7 828 818

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	3,14%	2028-01-25	4 138 584,00	0,00	23 166,00	4 115 418,00
SWEDBANK	2,31%	2025-11-25	3 941 673,00	0,00	23 166,00	3 918 507,00
STADSHYPOTEK	3,14%	2027-04-30	3 973 821,00	0,00	40 344,00	3 933 477,00
Summa			12 054 078,00	0,00	86 676,00	11 967 402,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 40 344 kr och omförhandla 3 918 507 kr, denna del av skulden betraktas därför som en kortfristig skuld. Resterande lån på 8 008 551 kr förfaller inom 2-5 år efter balansdagen. 11 765 682 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 3 918 507 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 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2024-12-31	2023-12-31
Upplupna räntekostnader	19 375	60 799
Upplupna elkostnader	3 778	6 805
Upplupna vattenavgifter	4 688	7 340
Upplupna värmekostnader	10 346	24 855
Upplupna kostnader för renhållning	1 830	1 870
Upplupna revisionsarvoden	6 250	3 750
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	71 663	73 778
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	117 930	179 197

Not Ställda säkerheter	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	12 520 000	12 520 000

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.



Styrelsens underskrifter

Lysekil den dag som framgår av elektronisk underskrift

Jonas Creutz

Per Alfredsson

Jens Trygg

Morgan Andersson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av elektronisk underskrift

Louise Ekström
Auktoriserad revisor
RevisorsCentrum I Skövde AB





Verifikat

Transaktion 09222115557547945741

Dokument

Årsredovisning 241231 Flaggatan

Huvuddokument

21 sidor

Startades 2025-05-27 18:07:40 CEST (+0200) av Marie

Naeslund (MN)

Färdigställt 2025-05-28 10:17:14 CEST (+0200)

Initierare

Marie Naeslund (MN)

Riksbyggen

marie.naeslund@riksbyggen.se

Signerare

Jens Trygg (JT)

jenstrygg@hotmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JENS TRYGG"

Signerade 2025-05-27 20:21:12 CEST (+0200)

Jonas Creutz (JC)

jonas.creutz@live.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "JONAS CREUTZ"

Signerade 2025-05-27 19:12:52 CEST (+0200)

Morgan Andersson (MA)

andersson.morgan@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "MORGAN ANDERSSON"

Signerade 2025-05-27 18:13:00 CEST (+0200)

Per Alfredsson (PA)

alfrson@telia.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var "PER ALFREDSSON"

Signerade 2025-05-27 21:11:47 CEST (+0200)



Verifikat

Transaktion 09222115557547945741

Louise Ekström (LE)
louise.ekstrom@revisorscentrum.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"LOUISE EKSTRÖM"
Signerade 2025-05-28 10:17:14 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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 2024. 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 2024 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 revisionsred i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred 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 revisionsred 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 2024 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 revisionssed 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 trygghetssätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mina uttalanden 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse 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 revisionssed 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 uttalanden 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

På uppdrag av: Revisorscentrum i Skövde AB

Serienummer: e6d372e5f99961[...]17e770d6662a0

IP: 37.123.xxx.xxx

2025-05-28 08:26:03 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.