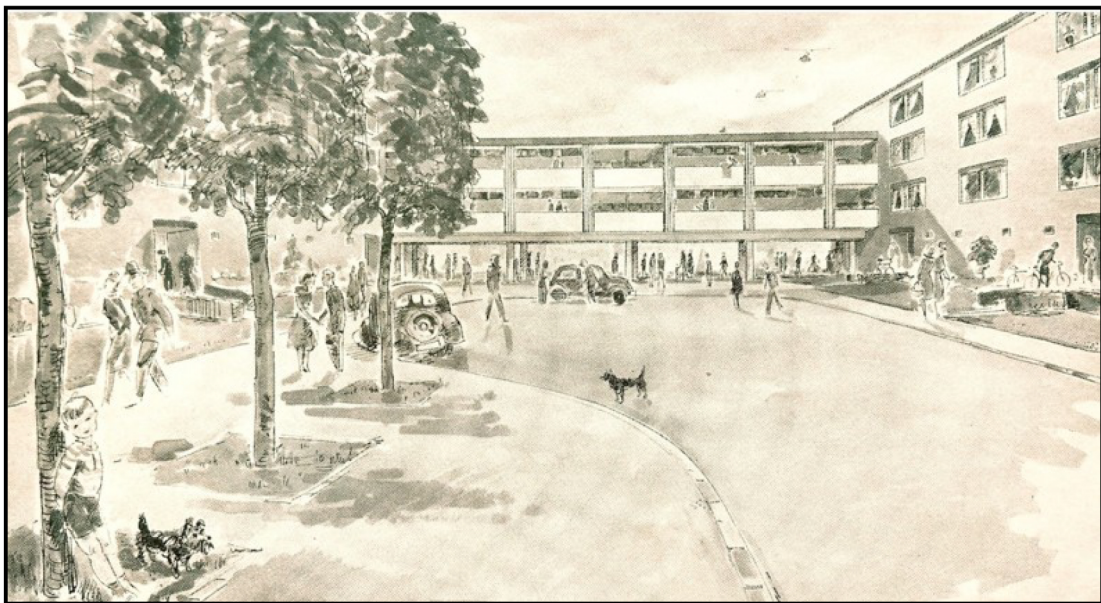


Bostadsrättsförening

# FLATÅS 1

Etbl. 1961



 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för

# Riksbyggen Bostadsrättsförening Flatås 1

757201-7551

Räkenskapsåret

**2021-07-01 - 2022-06-30**

<b>Innehållsförteckning:</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-16
Underskrifter	17

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Riksbyggen Bostadsrättsförening Flatås 1, 757201-7551, med säte i Göteborg, får härmed avge årsredovisning för 2021-07-01 - 2022-06-30.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 1961-05-24. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1966-11-18 och nuvarande stadgar registrerades 2019-03-22 hos Bolagsverket. Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

#### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Björn Edvardsson	Ordförande	2023
Anette Högenius	Ledamot	2023
Christoffer Isomäki	Ledamot	2022
Andreas Flyborg	Ledamot	2022
Kajsa Nalin	Ledamot	2023
Maja Skarica	Ledamot	2022
Tommie Johansson		Avgick under året
Dalibor Radsel		Avgick under året
Marie Johansson		Avgick under året
Björn Björklund		Avgick under året

#### Styrelsesuppleanter

Matz Nilsson	Suppleant	2022
Niklas Holm Hansen Gustafsson	Suppleant	2022
Philip Liljenberg	Suppleant	2022
Jonas Olausson		Avgick under året
Richard Björner		Avgick under året

#### Ordinarie revisorer

Lars Nordgren	Föreningsrevisor	2022
Adact Revisorer & Konsulter AB	Extern revisor	2022

#### Revisorssuppleanter

Karl Almberg	Revisorssuppleant	2022
--------------	-------------------	------

#### Valberedning

Katarina Samuelsson	Sammanställande	2022
Emma Johannesson		2022
Claes De Neergaard		2022
Elinor Wickenberg		2022

### Firmateckning

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

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger byggnaderna Järnbrott 147:2-6 i Göteborg kommun som är upplåtna med tomträtt. Tomträtterna löper t. o. m. 2022-12-04 och 2023-05-14. Byggnaderna har 651 lägenheter och 1 lokal. Byggnaderna är uppförda 1962-1964. Fastigheterna är belägna på Svängrumsgatan 2-52, Distansgatan 45-67, Sjömilsgatan 1-25 och 2-30 samt Nymilsgatan 1-29. Därtill innehar föreningen nyttjanderätten till Järnbrott 758:574 för garage, carport och markparkering samt nyttjanderätt till stadsägan 97:2.

Föreningen upplåter 651 lägenheter med bostadsrätt och 1 lokal, 377 parkeringsplatser, 25 MC-platser samt 216 garageplatser med hyresrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
72	118	236	108	117

Total tomtarea: 18 055 kvm

Total bostadsarea: 52 002 kvm

#### Lokalförteckning

Hyresgäst Yta  
Bergman & Höök Byggnads AB 90 kvm

#### Tomträtt

Föreningen har 5 fastigheter med tomträttsavgäld: 147:2-6. Kommunen har aviserat höjning av tomträttsavgälden för samtliga fastigheter under det kommande verksamhetsåret. Föreningen har bestridit höjningen och avvaktar besked.

Föreningens p-platser längs Distansgatan är uppsagda av kommunen. För att ersätta dessa kommer vi under kommande verksamhetsår, enligt enhälligt stämmobeslut 2022-04-04, köpa mark och låta bygga ett parkeringshus för en långsiktig och hållbar parkeringslösning för föreningen. Parkeringshuset beräknas vara klart sommaren 2023. Vissa av parkeringarna har flyttats till evakueringsytor men totalt sett sker ingen minskning av antalet p-platser. Föreningens parkeringar i början av Nymilsgatan kommer finnas kvar.

#### Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2020-06-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar.

I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna. Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har sedan 2022-01-01 biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Tele2	Kabel-TV
Bahnhof	Bredband
Luleå Energi	Elavtal avseende volym
Göteborg Energi	Fjärrvärme
Anticimex	Skadedjursbekämpning
Comfort Teknik AB	Serviceavtal tvättutrustning

## Reparationer och Underhåll

### Årets reparationer och underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 2 463 108 kr och planerat underhåll för 4 977 898 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

De underhållskostnader som framgår i resultaträkningens not 5 gällande 2021/2022 avser i urval:

- Byte låssystem
- Renovering av föreningslokalen Svängrummet
- Installation av entrébelysning
- Inköp av ny gymutrustning

### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2022 av Sustend. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det år 2021/2022 9 754 000 kr för kommande års underhåll, detta motsvarar 188 kr per kvm.

### Planderade kommande underhåll

	År
Installera backventiler, tappvattenledningar	2022
Byte låssystem entréer och tvättstugor	2022
Underhållsspolning avloppsstammar	2022
Fönsterbyte	2024-2030
Tappvattenstambyte	2024-2030
Elstamsbyte	2024-2030
Takbyte	2024-2030

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2021-11-17. Styrelsen har under året hållit 23 protokollförda sammanträden.

Under året har vi bytt förvaltare från Riksbyggen till Bredablick Förvaltning. Det har genomförts långa och tuffa förhandlingar inför p-husbeslutet.

Föreningen har haft en extrastämma 2022-04-04 där det beslutades att föreningen ska bygga ett parkeringshus.

Föreningen har bytt låssystem samt låtit renovera Svängrummet.

## Styrelsens ord

Året har präglats av förändring. Efter år av kamp mot kommunens exploateringsplaner fick föreningen erkänna sig besegrade och satte sig vid förhandlingsbordet med Riksbyggen. När extrastämman tog beslutet att låta bygga ett p-hus för 116 miljoner kronor var det en slutpunkt för en process som påbörjades 2015. Samtidigt var det startpunkten för byggprojektet och verksamhetsåret har präglats av det mycket stora antalet förhandlingar kring p-husfrågan.

Styrelsens sammansättning har under året förändrats. Fyra medlemmar valde att lämna styrelsen i samband med extrastämman och två nya valdes då in. Styrelsen har jobbat mycket och hårt. Bland annat är det ett väldigt stort inflöde av mail till styrelsemailen. Vi strävar efter att svara skyndsamt.

Vi har startat upp projekt med underhållsspolning av lägenhetens avloppssystem, byte av låssystem och olika åtgärder för att lösa problemen med temperaturen på tappvattnet. Vi har pausat den nya underhållsplanen eftersom vi inte vet vad dessa projekt för med sig.

Svängrummet som åter togs i bruk i januari 2022 efter att ha renoverats är ofta uthyrt och väldigt uppskattat. En annan uppskattad nyhet är föreningens cykelverkstadsrum som var färdigt i april.

Styrelsen är en positiv grupp av människor som vill göra bra saker för vår bostadsrättsförening.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köparen och pantsättningsavgift betalas av pantsättaren.

Eventuella andrahandsuthyrningar ska godkännas av styrelsen och uthyrande medlem debiteras stadgeenligt 10% av rådande prisbasbelopp.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 915 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 930 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Hemsida/kommunikation

Föreningen har en hemsida, <https://flatas.rbmotesplats.se/>, där styrelsen kommunicerar dels generell information om föreningen så som att det finns gästlägenheter att hyra för medlemmar, att vi har odlingslotter att hyra, vissa medlemsrabatter, aktiviteter som sker, och dels löpande nyheter samt protokoll med mera.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 2019-07-01 då avgifterna höjdes med 1 %. Efter antagen budget våren 2022 beslutade styrelsen att höja årsavgifterna med 18 % från och med 2022-10-01 med anledning av de kommande kraftigt ökade tomrättskostnaderna föreningen drabbas av.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2021/2022 *</b>	<b>2020/2021</b>	<b>2019/2020</b>	<b>2018/2019</b>
Rörelsens intäkter	35 085	33 250	34 769	34 304
Resultat efter finansiella poster	-2 036	1 445	2 526	-1 013
Förändring av underhållsfond	4 776	5 864	3 940	395
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-4 775	-2 331	752	840
Soliditet (%)	67	70	62	54
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm **	501	502/460	502	494
Driftskostnad, kr / kvm ***	349	304	284	278
Ränta, kr / kvm	1	1	3	3
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	188	173	173	173
Lån, kr / kvm	172	172	271	400
Snittränta (%)	0,79	0,87	1,23	0,76

\* Bokföring enligt ny förvaltare. Jämförelse mot tidigare år kan således halta.

\*\* Avgiftsnivå 2020/2021 uppgick till 502 kr/kvm. Medlemmar erhöll dock en avgiftsfri månad under året.

\*\*\* I driftkostnaderna avseende 2021/2022 har hänsyn tagits till de dubbelt uppbokade kostnaderna för fastighetsskatt/-avgift.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>4 741 233</b>	<b>26 993 745</b>	<b>1 186 699</b>	<b>1 445 261</b>
Disposition enligt föreningsstämma			1 445 261	-1 445 261
Avsättning till underhållsfond		9 754 000	-9 754 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-4 977 898	4 977 898	
Årets resultat				-2 036 021
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 741 233</b>	<b>31 769 847</b>	<b>-2 144 142</b>	<b>-2 036 021</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	2 631 960
Årets resultat före fondförändring	-2 036 021
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-9 754 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	4 977 898
Summa över/underskott	-4 180 163

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 180 163**

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	28 188 822	26 037 246
Övriga rörelseintäkter	3	6 896 105	7 212 418
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>35 084 927</b>	<b>33 249 664</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-28 248 564	-21 255 197
Övriga externa kostnader	7	-5 717 220	-7 799 719
Personalkostnader	8	-1 569 693	-1 108 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 036 681	-2 087 059
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-37 572 158</b>	<b>-32 250 845</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 487 231</b>	<b>998 819</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	10	521 972	523 781
Räntekostnader och liknande resultatposter		-70 762	-77 339
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>451 210</b>	<b>446 442</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 036 021</b>	<b>1 445 261</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 036 021</b>	<b>1 445 261</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11,19	28 629 433	30 351 097
Inventarier, maskiner och installationer	12	8 261	323 278
Summa materiella anläggningstillgångar		28 637 694	30 674 375
<b>Finansiella anläggningstillgångar</b>			
Andra långfristiga fordringar		5 202 000	5 202 000
Summa finansiella anläggningstillgångar		5 202 000	5 202 000
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>33 839 694</b>	<b>35 876 375</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		79 120	41 637
Övriga fordringar		248 111	200 945
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	1 467 097	1 438 142
Summa kortfristiga fordringar		1 794 328	1 680 724
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>12 727 352</b>	<b>11 652 371</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>14 521 680</b>	<b>13 333 095</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>48 361 374</b>	<b>49 209 470</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-06-30</i>	<i>2021-06-30</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 723 701	4 723 701
Reservfond		17 532	17 532
Underhållsfond		31 769 847	26 993 745
Summa bundet eget kapital		36 511 080	31 734 978
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 144 142	1 186 699
Årets resultat		-2 036 021	1 445 261
Summa fritt eget kapital		-4 180 163	2 631 960
<b>Summa eget kapital</b>		<b>32 330 917</b>	<b>34 366 938</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	-	-
Summa långfristiga skulder		-	-
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	8 931 582	8 931 582
Leverantörsskulder		1 548 511	1 215 770
Medlemmarnas reparationsfond		133 573	133 701
Skatteskulder		1 096 549	45 666
Övriga skulder		55 230	72 248
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	17	4 265 012	4 443 565
Summa kortfristiga skulder		16 030 457	14 842 532
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>48 361 374</b>	<b>49 209 470</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-07-01- 2022-06-30</i>	<i>2020-07-01- 2021-06-30</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-2 487 231	998 819
Avskrivningar	2 036 681	2 087 059
	<b>-450 550</b>	<b>3 085 878</b>
Erhållen ränta	22 676	24 485
Erlagd ränta	-70 762	-77 339
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-498 636</b>	<b>3 033 024</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-113 604	75 530
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	1 187 925	205 285
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>575 685</b>	<b>3 313 839</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Utdelning från finansiella tillgångar	499 296	499 296
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>499 296</b>	<b>499 296</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	-	8 931 582
Amortering av låneskulder	-	-14 084 707
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-</b>	<b>-5 153 125</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 074 981</b>	<b>-1 339 990</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>11 652 371</b>	<b>12 992 361</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>12 727 352</b>	<b>11 652 371</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10  
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningen har ansökt och erhållit statligt hyresstöd avseende lämnade hyresrabatter. Detta redovisas som övrig intäkt enligt BFNs allmänna råd (BFNAR 2020:1)

Belopp i SEK om inget annat anges.

Då föreningen bytte ekonomisk förvaltare 2022-01-01 kan vissa jämförelser mot föregående räkenskapsår vara bristfälliga.

### Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

#### Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	80 år (slutår 2043)
Standardförbättringar	20-40 år
Markanläggningar	20-40 år
Inventarier, maskiner och installationer	5-20 år

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Årsavgifter bostäder *	26 071 268	23 922 041
Hyror lokaler	132 000	204 620
Hyror p-platser/garage	1 953 343	1 969 385
Övriga objekt **	35 960	-
Hyres- och avgiftsbortfall	-3 749	-58 800
<b>Summa</b>	<b>28 188 822</b>	<b>26 037 246</b>

\* Intäkt avseende 2020/2021 reducerad p.g.a avgiftsfri månad.

\*\* Intäkt 2021/2022 avser hyra av extra förråd och odlingslotter.

### Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
El	31 885	31 425
Uppvärmning	6 313 173	6 293 357
Gymavgift	65 450	165 000
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	84 830	60 770
Bastuavgift	15 093	-
Överlåtelseavgifter	73 971	67 536
Andrahandsuthyrningsavgifter	23 252	-
Övriga intäkter	121 602	116 697
Försäkringsersättningar	166 849	477 633
<b>Summa</b>	<b>6 896 105</b>	<b>7 212 418</b>

### Not 4 Reparationer

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Bostäder	50 398	11 953
Lokaler	2 406	21 038
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	85 220	61 357
Armaturer, gemensamma utrymmen	23 484	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	252 501	102 775
Övrigt, gemensamma utrymmen	28 008	196 288
VA & sanitet, installationer	146 611	204 900
Värme, installationer	137 519	62 654
Ventilation, installationer	38 276	84 397
El, installationer	67 255	139 858
Tele/TV/porttelefon, installationer	62 631	-
Övriga installationer	56 399	20 717
Huskropp	373 414	82 560
Markytor	61 613	172 488
P-platser/garage	97 624	27 934
Vattenskador	943 636	1 066 942
Skadedjur	6 875	-
Övrigt	29 238	62 375
<b>Summa</b>	<b>2 463 108</b>	<b>2 318 236</b>

### Not 5 Planerat underhåll

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Lokaler	1 419 142	-
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	52 823	265 206
Armaturer, gemensamma utrymmen	190 800	-
Övrigt, gemensamma utrymmen *	153 617	-
Värme, installationer	-	85 156
Ventilation, installationer	-	468 771
El, installationer	-	198 563
Passagesystem	2 397 124	-
Markytor	743 564	2 118 673
P-platser/garage	20 828	-
<b>Summa</b>	<b>4 977 898</b>	<b>3 136 368</b>

\* Avser renovering av cykelförråd samt inköp av ny gymutrustning.

## Not 6 Driftskostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Fastighetsskatt/-avgift *	2 117 713	1 066 829
Teknisk förvaltning **	1 661 869	-
Bevakningskostnader	38 871	5 150
Snöröjning	553 013	210 294
Serviceavtal ***	254 818	231 125
Förbrukningsinventarier	40 351	37 710
Förbrukningsmaterial	117 254	-
Övriga utgifter för köpta tjänster	65 214	155 764
El	1 154 137	1 072 261
Uppvärmning	7 055 493	6 575 791
Vatten och avlopp	2 011 637	1 928 977
Avfallshantering	1 052 654	944 090
Försäkringar	1 069 569	756 427
Systematiskt brandskyddsarbete	14 141	5 603
Tomträttsavgälder	2 462 540	2 462 543
Arrendeavgifter	-	883 876
Kabel-TV	200 130	204 802
Bredband	436 648	425 968
Hyreskostnader	501 506	441 938
Ersättningar till hyresgäster	-	7 314
Återbäring från Riksbyggen	-	-74 899
<b>Summa</b>	<b>20 807 558</b>	<b>17 341 563</b>

\* På grund av periodiseringskillnader mellan ny och tidigare förvaltare är 2 års skattekostnader bokfört 2021/2022. Faktisk kostnad för föreningen avseende 2021/2022 är dock endast 1 096 549 kr.

\*\* Kostnad 2021/2022 avser teknisk förvaltning för perioden 2022-01-01 - 2022-06-30. Tidigare förvaltare klumpade teknisk och ekonomisk förvaltning vilket framgår i resultaträkningens not 7.

\*\*\* Kostnad 2021/2022 avser framförallt serviceavtal med Anticimex.

## Not 7 Övriga kostnader

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	38 807	-
Frakter och transporter	-	706
Kontorsmateriel och trycksaker	58 330	60 871
Tele och post	18 867	-
Förvaltningskostnader *	3 755 318	6 066 388
Revision	60 076	48 201
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	327	-
Övriga riskkostnader	-	60
Jurist- och advokatkostnader	1 444 655	691 571
Bankkostnader	4 905	250
IT-tjänster	11 444	-
Övriga externa tjänster	298 112	247 236
Övriga externa kostnader	26 380	27 342
<b>Summa</b>	<b>5 717 220</b>	<b>7 142 625</b>

\* Från och med 2022-01-01 bokförs arvode för teknisk förvaltning i resultaträkningens not 6.

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Styrelsen har beviljats arvode.

#### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Styrelsearvoden	330 470	261 675
Övriga kostnadsersättningar	1 736	228
Valberedning	25 065	-
Övriga arvoden	859 899	529 762
Löner till anställda (sommjarjobbare)	-	89 825
<b>Summa</b>	<b>1 217 170</b>	<b>881 489</b>
Sociala avgifter	352 523	227 381
<b>Summa</b>	<b>1 569 693</b>	<b>1 108 870</b>

### Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Byggnader	1 447 630	1 498 010
Markanläggningar	274 034	274 034
Inventarier, maskiner och installationer	315 017	315 015
<b>Summa</b>	<b>2 036 681</b>	<b>2 087 059</b>

### Not 10 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2021-07-01- 2022-06-30	2020-07-01- 2021-06-30
Utdelning på andelar Riksbyggen	499 296	499 296
Ränteintäkter från likviditetsplacering	19 513	22 981
Ränteintäkter från hyreskundfordringar	3 163	1 504
<b>Summa</b>	<b>521 972</b>	<b>523 781</b>



## Not 11 Byggnader och mark

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	117 933 464	117 933 464
-Markanläggningar	5 480 672	5 480 672
	<u>123 414 136</u>	<u>123 414 136</u>
	-	-
<i>Årets anskaffningar</i>		
	-	-
	<u>123 414 136</u>	<u>123 414 136</u>
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>		
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-88 856 624	-87 358 613
-Markanläggningar	-4 206 415	-3 932 382
	<u>-93 063 039</u>	<u>-91 290 995</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 447 630	-1 498 010
-Årets avskrivning på markanläggning	-274 034	-274 034
	<u>-1 721 664</u>	<u>-1 772 044</u>
	<u>-94 784 703</u>	<u>-93 063 039</u>
<b>Utgående avskrivningar</b>		
<b>Redovisat värde</b>	<b>28 629 433</b>	<b>30 351 097</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	27 629 210	29 076 840
Markanläggningar	1 000 223	1 274 257
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	1 028 000 000	883 000 000
Lokaler	9 854 000	11 702 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>1 037 854 000</b>	<b>894 702 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>578 200 000</i>	<i>473 502 000</i>

## Not 12 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-06-30	2021-06-30
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	10 567 203	10 567 203
	10 567 203	10 567 203
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	-
	-	-
 <b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>10 567 203</b>	<b>10 567 203</b>
 <b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-10 243 925	-9 928 910
	-10 243 925	-9 928 910
 <i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-315 017	-315 015
	-315 017	-315 015
 <b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-10 558 942</b>	<b>-10 243 925</b>
 <b>Redovisat värde</b>	<b>8 261</b>	<b>323 278</b>

## Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna intäkter *	499 296	-
Upplupna ränteintäkter	10 092	10 790
Förutbetalda kostnader	957 709	1 427 352
<b>Summa</b>	<b>1 467 097</b>	<b>1 438 142</b>

\* Avser utdelning från andelar i Riksbyggen vilken betalades ut 2022-07-18.

## Not 14 Kassa och bank

	2022-06-30	2021-06-30
Kassa	22 543	18 677
Transaktionskonto Handelsbanken	5 960 110	-
Transaktionskonto Swedbank	-	4 933 024
Transaktionskonto Nordea	615 408	591 408
Transaktionskonto SBAB	6 129 290	6 109 261
<b>Summa</b>	<b>12 727 352</b>	<b>11 652 371</b>

### Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Förfaller inom ett år från balansdagen	8 931 582	8 931 582
Förfaller 2-5 år från balansdagen	-	-
Förfaller senare än fem år från balansdagen	-	-
<b>Summa</b>	<b>8 931 582</b>	<b>8 931 582</b>

### Not 16 Fastighetslån

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetslån	8 931 582	8 931 582
<b>Summa</b>	<b>8 931 582</b>	<b>8 931 582</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea *	0,91 %	2023-05-10	8 931 582	-	-	8 931 582
<b>Summa</b>			<b>8 931 582</b>	<b>-</b>	<b>-</b>	<b>8 931 582</b>

\* Lånet är kapitalbundet till och med angivet datum. Räntan är rörlig under under perioden.

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

### Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-06-30	2021-06-30
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	439 153	348 046
Upplupna räntekostnader	11 740	8 850
Förutbetalda intäkter	2 949 752	3 011 768
Upplupna revisionsarvoden	33 000	28 000
Upplupna driftskostnader	831 367	1 046 901
<b>Summa</b>	<b>4 265 012</b>	<b>4 443 565</b>

### Not 18 Händelser efter räkenskapsår

Sedan räkenskapsårets utgång har inga väsentliga händelser beträffande föreningens ekonomi inträffat.

### Not 19 Ställda säkerheter

#### Ställda säkerheter

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	39 109 000	39 109 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>39 109 000</b>	<b>39 109 000</b>
I eget förvar	23 537 000	23 537 000

## Underskrifter

Göteborg, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Björn Edvardsson  
Styrelseordförande

Anette Högenius

Christoffer Isomäki

Andreas Flyborg

Kajsa Nalin

Maja Skarica

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt det datum som framgår av vår elektroniska underskrift  
Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

Lars Nordgren  
Föreningsrevisor

# Dokument

## ÅR 2021-2022 - Godkänd

Antal sidor: 21  
Verifikationsdatum: Nov 03 2022 10:39AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63626276F1947  
NOV 03 2022 10:39AM

## Deltagare

### Johan Berglund (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Nov 02 2022 01:39PM

### Anette Högenius (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 01:42PM

### Andreas Flyborg (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 02:07PM

### Maja Skarica (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 03:47PM

### Björn Edvardsson (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 03:48PM

### Christoffer Isomäki (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 02:01PM

### Kajsa Nalin (Esignatur)

Signerad: Nov 02 2022 03:05PM









### Lars Nordgren (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2022 10:39AM

**Mikael Sigvardsson (Esignatur)**

Signerad: Nov 03 2022 10:34AM

## Registrerade händelser

Nov 02 2022 01:39PM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 02 2022 03:32PM	Björn Edvardsson granskade dokumentet:
Nov 02 2022 03:48PM	 BJÖRN EDVARDSSON signerade dokumentet
Nov 02 2022 01:41PM	Anette Högenius granskade dokumentet:
Nov 02 2022 01:42PM	 Anette Ingela Högenius signerade dokumentet
Nov 02 2022 01:55PM	Christoffer Isomäki granskade dokumentet:
Nov 02 2022 02:01PM	 CHRISTOFFER ISOMÄKI signerade dokumentet
Nov 02 2022 02:07PM	Andreas Flyborg granskade dokumentet:
Nov 02 2022 02:07PM	 Jon Andreas Flyborg signerade dokumentet
Nov 02 2022 03:04PM	Kajsa Nalin granskade dokumentet:
Nov 02 2022 03:05PM	 KAJSA NALIN signerade dokumentet
Nov 02 2022 03:37PM	Maja Skarica granskade dokumentet:
Nov 02 2022 03:47PM	 Maja Skarica signerade dokumentet
Nov 02 2022 08:35PM	Lars Nordgren granskade dokumentet:
Nov 03 2022 10:39AM	 LARS NORDGREN signerade dokumentet
Nov 03 2022 10:33AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Nov 03 2022 10:34AM	 MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Nov 03 2022 10:34AM	Dokumentet har signerats

## REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1  
Org.nr. 757201-7551

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten "Det registrerade revisionsbolagets ansvar" samt "Den förtroendevalde revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

#### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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.

#### Det registrerade revisionsbolagets ansvar

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

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

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

#### Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.



## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Riksbyggens Bostadsrättsförening Flatås 1 för räkenskapsåret 2021-07-01 -- 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsred i Sverige. Vi som registrerat revisionsbolag har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder det registrerade revisionsbolaget 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 det registrerade revisionsbolagets professionella bedömning och övriga valda revisorers bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg den 2022

Adact Revisorer & Konsulter AB

Mikael Sigvardsson  
Auktoriserad revisor

Lars Nordgren  
Föreningsrevisor

## Dokument

### Revisionsberättelse - Brf Flatås 1

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Nov 03 2022 10:51AM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



## VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 63636D7F772BC  
NOV 03 2022 10:51AM

## Deltagare

### Johan Berglund (Skapare)

Bredablickgruppen

Skickades: Nov 03 2022 08:30AM

### Mikael Sigvardsson (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2022 10:35AM

### Lars Nordgren (Esignatur)

Signerad: Nov 03 2022 10:51AM

## Registrerade händelser

Nov 03 2022 08:30AM	Johan Berglund skickade dokumentet till deltagarna
Nov 03 2022 10:48AM	Lars Nordgren granskade dokumentet:
Nov 03 2022 10:51AM	 LARS NORDGREN signerade dokumentet
Nov 03 2022 10:34AM	Mikael Sigvardsson granskade dokumentet:
Nov 03 2022 10:35AM	 MICKAEL SIGVARDSSON signerade dokumentet
Nov 03 2022 10:35AM	Dokumentet har signerats

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråk tas medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.

Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

