

Årsredovisning

för

Bostadsrättsföreningen Flädern 1

762500-0109

Räkenskapsåret

2023

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Förvaltning i bostadsrättsförening.

Fastighet: Vänersborg Flädern 1

Fastigheten består utav en byggnad i tre våningar med källare och vind. Fastigheten är uppförd år 1944. Den totala lägenhetsytan är 980 m². Antalet lägenheter är 17 st, och samtliga upplåts med bostadsrätt. Föreningen utgör en äkta bostadsrättsförening. Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Länsförsäkringar.

Styrelse och revisor:

Styrelsen har haft följande sammansättning:

Ledamöter: Lars Schill (Ordf.), Patrik Henriksson, Helene Schill, och Agneta Lundgren.

Revisor: Isa Holgersson

Föreningsfrågor:

Föreningen omfattar 17 lägenheter.

Händelser under 2023:

Tre fläktar på taket för ventilation har bytts ut.

Förvaltning:

Den ekonomiska förvaltningen har under året skötts av Ekonomikonsult M Hansson AB.

Den tekniska förvaltningen har skötts av styrelsen och vid behov har kontrakterade hantverkare anlitats.

Föreningen har sitt säte i Vänersborg.

Flerårsöversikt (tkr)	2023	2022	2021	2020
Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	551	543	551	553
Skuldsättning per kvm (kr/kvm)	1 008	1 059	1 110	1 161
Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)	1 008	1 059	1 110	1 161
Sparande per kvm (kr/kvm)	112	116	98	140
Räntekänslighet (%)	2	2	2	2
Energikostnad per kvm (kr/kvm)	204	220	243	207
Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter	99	100	100	100

Alla per m² uppgifter är i kronor och beräknade enligt ekonomiska planens 980 m² lägenhetsyta.

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	201 642	715 771	53 420	970 833
Disposition av föregående års resultat:		53 420	-53 420	0
Årets resultat			49 676	49 676
Belopp vid årets utgång	201 642	769 191	49 676	1 020 509

Förslag till vinstdisposition

Styrelsen föreslår att till förfogande stående vinstmedel (kronor):

balanserad vinst	769 191
årets vinst	49 676
	818 867
disponeras så att i ny räkning överföres	818 867
	818 867

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

Resultaträkning	Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning		539 644	532 305
Övriga rörelseintäkter		7 480	0
Summa rörelseintäkter		547 124	532 305
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	1	-429 884	-405 556
Personalkostnader	2	0	0
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-60 119	-60 119
Summa rörelsekostnader		-490 003	-465 675
Rörelseresultat		57 121	66 630
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 053	0
Räntekostnader och liknande resultatposter		-9 498	-13 210
Summa finansiella poster		-7 445	-13 210
Resultat efter finansiella poster		49 676	53 420
Årets resultat		49 676	53 420

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	3	1 660 233	1 720 352
Summa materiella anläggningstillgångar		1 660 233	1 720 352
Summa anläggningstillgångar		1 660 233	1 720 352
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar		11	11
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		27 861	26 621
Summa kortfristiga fordringar		27 872	26 632
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		443 223	384 084
Summa kassa och bank		443 223	384 084
Summa omsättningstillgångar		471 095	410 716
SUMMA TILLGÅNGAR		2 131 328	2 131 068

Balansräkning	Not	2023-12-31	2022-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		201 642	201 642
Summa bundet eget kapital		201 642	201 642
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		769 191	715 771
Årets resultat		49 676	53 420
Summa fritt eget kapital		818 867	769 191
Summa eget kapital		1 020 509	970 833
Långfristiga skulder	4		
Övriga skulder till kreditinstitut		988 104	1 038 104
Summa långfristiga skulder		988 104	1 038 104
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		7 500	7 500
Skatteskulder		27 013	25 823
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		88 202	88 808
Summa kortfristiga skulder		122 715	122 131
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		2 131 328	2 131 068

Kassaflödesanalys

Not	2023-01-01 -2023-12-31	2022-01-01 -2022-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	49 676	53 420
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet	60 119	60 119
Betald skatt	1 190	1 020
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital	110 985	114 559
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet		
Förändring av kortfristiga fordringar	-1 240	-1 617
Förändring av kortfristiga skulder	-606	23 005
Kassaflöde från den löpande verksamheten	109 139	135 947
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-50 000	-50 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-50 000	-50 000
Årets kassaflöde	59 139	85 947
Likvida medel vid årets början		
Likvida medel vid årets början	384 084	298 137
Likvida medel vid årets slut	443 223	384 084

Noter

Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

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

Anläggningstillgångar

Tillämpade avskrivningstider:

Byggnader 50 år

Nyckeltalsdefinitioner

Årsavgift per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Årsavgifterna dividerat med antalet kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

Skuldsättning per kvm (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per kvm upplåten med bostadsrätt (kr/kvm)

Räntebärande skulder på balansdagen dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Sparande per kvm (kr/kvm)

Justerat resultat dividerat med summan av antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt. Med justerat resultat avses årets resultat ökat med årets avskrivningar, årets kostnad för utrangeringar och årets kostnad för planerat underhåll. Intäkter eller kostnader som är väsentliga och som inte är en del av den normala verksamheten ska dras av respektive läggas till.

Räntekänslighet (%)

Föreningens räntebärande skulder dividerat med föreningens intäkter från årsavgifter.

Energikostnad per kvm (kr/kvm)

Bostadsrättsföreningens kostnader för värme, el och vatten dividerat med summan av antalet kvadratmeter för samtliga ytor, både ytor upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Årsavgifternas andel i % av totala rörelseintäkter

Årsavgifterna i procent av bostadsrättsföreningens totala rörelseintäkter.

Not 1 Driftskostnader

	2023	2022
Taxebundna kostnader	200 091	215 521
Reparation och underhåll	91 433	38 358
Förvaltningskostnader	30 000	30 000
Fastighetsförsäkring och fastighetsavgift	43 773	41 729
Övriga driftskostnader	64 587	79 948
	429 884	405 556

Not 2 Medelantalet anställda

	2023	2022
Medelantalet anställda	0	0

Föreningen har inte haft några anställda och några löner eller styrelsearvoden har ej utbetalats.

Not 3 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Ingående anskaffningsvärden mark	40 415	40 415
Ingående anskaffningsvärden byggnad	3 005 979	3 005 979
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 046 394	3 046 394
Ingående avskrivningar	-1 326 042	-1 265 923
Årets avskrivningar	-60 119	-60 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 386 161	-1 326 042
Utgående redovisat värde	1 660 233	1 720 352
Taxeringsvärden byggnader	6 800 000	6 800 000
Taxeringsvärden mark	2 901 000	2 901 000
	9 701 000	9 701 000
Bokfört värde byggnader	1 619 818	1 679 937
Bokfört värde mark	40 415	40 415
	1 660 233	1 720 352

Not 4 Långfristiga skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Stadshypotek 431826, Ränta 1,25 % till 2024-01-07	988 104	1 038 104
	988 104	1 038 104

Not 5 Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckning	2 326 620	2 326 620
	2 326 620	2 326 620

Vänersborg

Lars Schill
Ordförande

Agneta Lundgren

Helene Schill

Patrik Henriksson

Revisorspåteckning

Min revisionsberättelse har lämnats

Isa Holgersson
Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flädern 1

Org.nr 762500-0109

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av Bostadsrättsföreningen Flädern 1s 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*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Flädern 1 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 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 lämpligt, 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 och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Flädern 1 för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 *Revisorers ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till Bostadsrättsföreningen Flädern 1 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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med 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 lagen om ekonomiska föreningar.

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 ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med lagen om ekonomiska föreningar.

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 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 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 lagen om ekonomiska föreningar.

Vänersborg

Isa Holgersson
Revisor

