

Årsredovisning

2022-01-01 – 2022-12-31

Brf Flintgodset

Org nr: 769621-6733



Dagordning vid årsstämma

- a) Stämmans öppnande
- b) Fastställande av röstlängd
- c) Val av stämмоordförande
- d) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- e) Val av en person som jämte stämмоordföranden ska justera protokollet
- f) Val av rösträknare
- g) Fråga om stämman blivit i stadgeenlig ordning utlyst
- h) Framläggande av styrelsens årsredovisning
- i) Framläggande av revisorernas berättelse
- j) Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
- k) Beslut om resultatdisposition
- l) Fråga om ansvarsfrihet för styrelseledamöterna
- m) Beslut angående antalet styrelseledamöter och suppleanter
- n) Fråga om arvoden åt styrelseledamöter och suppleanter, revisorer och valberedning
- o) Beslut om stämman skall utse styrelseordförande samt i förekommande fall val av styrelseordförande
- p) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- q) Val av revisorer och revisorssuppleanter
- r) Val av valberedning
- s) Av styrelsen till stämman hänskjutna frågor samt av medlemmar anmälda ärenden (motioner) som angetts i kallelsen
- t) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Kassaflödesanalys.....	10
Noter.....	11

Bilagor
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flintgodset får
härmed upprätta årsredovisning för
räkenskapsåret
2022-01-01 till 2022-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. 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 2010-06-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2021-08-02.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 472 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 618 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Brämaregården 13:3. På fastigheten finns 3 byggnader med 110 lägenheter samt 63 garage. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastigheternas adress är Kvillegatan 15-25 i Göteborgs stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
26	40	44	0	0	110

Dessutom tillkommer:

<u>Garage</u>
63

Total bostadsarea	6 226 m ²
Total lokalarea	1 998 m ²
Total tomtarea	4 038 m ²

Årets taxeringsvärde	200 569 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	168 101 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Till fastigheten hör andelar i tre gemensamhetsanläggningar:
Tingstadsvassen GA11, skötesel bryggor, broar och glaskärm
Brämaregården GA20, Garage
Brämaregården GA21, Innergård och sopsugsanläggning

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 119 tkr och planerat underhåll för 441 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Bostäder gästlägenhet	97 877
Installationer passersystem	297 250
Huskropp utvändig fasadtvätt	45 375

Planerat underhåll

	År
Stamspolning	2023

Händelser under 2022

Vi har bytt ut vårt passersystem till SafeTeam på grund av att det gamla Telenta inte kunde leverera reservdelar vid störningar.

Vi har tvättat en del av våra fasader, detta på grund av en nedsmutsning som varit kraftigare än vad underhållsplanen tänkt sig.

Vi har snyggat upp vår utemiljö vid våra ingångar med stora krukor med växtlighet.

Vår gästlägenhet har fått ett lyft och gjorts med "gästvänlig" med nytt pentry och en del annat.

Dessutom har vi förstärkt inbrottskyddet vid nödutgången mellan Kvillegatan 19 och 23.

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Westberg	Ordförande	2023
Arman Kamali	Vice ordförande	2023
Lennart Hansson avgått under 2022	Ledamot	
Jerry Ge	Ledamot	2023
Emma Nyström	Sekreterare	2023
Ulla Sellgren	Ledamot	2023

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
KPMG AB	Auktoriserad revisor	2023

Valberedning	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Christer Westberg	2023
Arman Kamali	2023
Jerry Ge	2023
Emma Nyström	2023
Ulla Sellgren	2023

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen omsatt lånet som avser andelstal 2 med en ny ränta på 3,95% detta påverkar direkt avgiften som aviseras för andelstal 2.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 166 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 21 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 24 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 163 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2022-01-01 då den höjdes med 2%.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja avgiften med 2% från 2023-01-01.

Årsavgiften för 2022 uppgick i genomsnitt till 551 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 10 st.)

Information om kapitalavgift och andelstal 2

För att anpassa bostadsrätternas priser och avgifter till efterfrågan vid lägenheternas upplåtelse gavs möjligheten vid föreningens nybildande att betala olika upplåtelseavgifter på 200 000 kr respektive 400 000 kr.

Uttaget av upplåtelseavgifter minskade årsavgiften för de lägenheter som betalar upplåtelseavgiften utöver insatsen, detta då upplåtelseavgifterna minskade föreningen belåning och därmed föreningen räntekostnader.

För att möjliggöra att de minskade räntekostnaderna i föreningen endast kommer tillgodo de som betalar upplåtelseavgiften, fördelas föreningens årsavgifter efter två olika andelstal.

Har medlem betalat in 400 000 kr i upplåtelseavgift så är andelstal 2 lika med 0%. Den som betalade in 200 000 kr fick andelstal 0,8475%. Den som inte betalade någon upplåtelseavgift fick andelstal 1,6949%.

För mer information se föreningens ekonomiska plan.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	4 895	4 684	4 599	5 128	4 631
Resultat efter finansiella poster	146	224	327	528	-213
Årets resultat	146	224	327	528	-213
Soliditet %	73	73	73	73	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	551	540	530	530	530
Driftkostnader, kr/m ²	248	313	312	337	389
Ränta, kr/m ²	69	66	70	90	83
Lån, kr/m ²	7 124	9 436	9 461	9 488	9 753

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

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 070 000	20 200 000	3 005 616	-486 412	223 851
Disposition enl. årsstämmobeslut				223 851	-223 851
Reservering underhållsfond			1 265 000	-1 265 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-440 502	440 502	
Årets resultat					145 901
Vid årets slut	141 070 000	20 200 000	3 830 114	-1 087 059	145 901

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-262 561
Årets resultat	145 901
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-1 265 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	440 502
Summa	-941 158

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr - 941 158

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2022-01-01	2021-01-01
		2022-12-31	2021-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 895 194	4 684 045
Övriga rörelseintäkter		68 800	32 325
Summa rörelseintäkter		4 963 994	4 716 370
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 318 657	-1 947 530
Övriga externa kostnader	Not 4	-381 829	-535 222
Personalkostnader	Not 5	-140 500	-145 968
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 6	-1 472 042	-1 472 042
Summa rörelsekostnader		-4 313 027	-4 100 762
Rörelseresultat		650 967	615 608
Finansiella poster			
Resultat från övriga finansiella anläggningstillgångar		6 351	5 809
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		57 774	13 787
Räntekostnader och liknande resultatposter		-569 191	-411 353
Summa finansiella poster		-505 066	-391 757
Resultat efter finansiella poster		145 901	223 851
Årets resultat		145 901	223 851

Balansräkning

Belopp i kr		2022-12-31	2021-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 7	210 188 558	211 660 599
Summa materiella anläggningstillgångar		210 188 558	211 660 599
Summa anläggningstillgångar		210 188 558	211 660 599
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		776	767
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 8	162 048	148 069
Summa kortfristiga fordringar		162 824	148 836
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 9	13 685 464	12 031 298
Summa kassa och bank		13 685 464	12 031 298
Summa omsättningstillgångar		13 848 288	12 180 134
Summa tillgångar		224 036 846	223 840 733

Balansräkning

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	161 270 000	161 270 000	
Fond för yttre underhåll	3 830 114	3 005 616	
Summa bundet eget kapital	165 100 114	164 275 616	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-1 087 059	-486 412	
Årets resultat	145 901	223 851	
Summa fritt eget kapital	-941 158	-262 561	
Summa eget kapital	164 158 956	164 013 055	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	45 760 835	36 918 500
Summa långfristiga skulder		45 760 835	36 918 500
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 10	12 830 500	21 829 835
Leverantörsskulder		66 089	246 175
Skatteskulder		66 700	62 020
Övriga skulder		245 956	133 277
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 11	907 810	637 871
Summa kortfristiga skulder		14 117 055	22 909 178
Summa eget kapital och skulder		224 036 846	223 840 733

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2022-12-31	2021-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	145 901	223 851
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	1 472 042	1 472 042
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 617 943	1 695 892
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-13 988	71 441
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	207 212	239 641
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 811 166	2 006 974
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-157 000	-157 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-157 000	-157 000
Årets kassaflöde	1 654 166	1 849 974
Likvidamedel vid årets början	12 031 298	10 181 324
Likvidamedel vid årets slut	13 685 464	12 031 298

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

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

Redovisning av intäkter

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

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 427 726	3 364 068
Årsavgift andelstal 2	369 098	233 268
Hyror, garage	732 600	699 753
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-77 172	-53 194
Vattenavgifter	200 890	200 459
Elavgifter	242 052	239 691
Summa nettoomsättning	4 895 194	4 684 045

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Underhåll	-440 502	-85 375
Reparationer	-118 757	-121 179
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-35 690	-31 010
Samfällighetsavgifter	-518 537	-436 824
Försäkringspremier	-57 951	-56 303
Kabel- och digital-TV	-289 202	-271 329
Serviceavtal	-47 430	-38 741
Obligatoriska besiktningar	-3 524	0
Övriga utgifter, köpta tjänster	-67 302	-66 477
Förbrukningsinventarier	-21 119	-6 613
Vatten	-141 358	-141 955
Fastighetsel	-372 368	-492 757
Uppvärmning	-169 428	-192 814
Förvaltningsarvode drift	-35 489	-6 152
Summa driftskostnader	-2 318 657	-1 947 530

Not 4 Övriga externa kostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Förvaltningsarvode administration	-292 500	-384 241
Lokalkostnader	-2 450	0
IT-kostnader	0	-72 711
Arvode, yrkesrevisorer	-23 500	-45 375
Övriga försäljningskostnader	-6 086	0
Övriga förvaltningskostnader	-21 113	-2 843
Kreditupplysningar	0	-68
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-22 701	-25 695
Telefon och porto	-3 714	0
Köpta tjänster	-3 075	0
Bankkostnader	-4 690	-2 190
Övriga externa kostnader	-2 000	-2 100
Summa övriga externa kostnader	-381 829	-535 222

Not 5 Personalkostnader

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Styrelsearvoden	-75 000	-75 000
Sammanträdesarvoden	-35 000	-40 000
Övriga personalkostnader	0	600
Sociala kostnader	-30 500	-31 568
Summa personalkostnader	-140 500	-145 968

**Not 6 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 472 042	-1 472 042
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 472 042	-1 472 042

Not 7 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2022-12-31	2021-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 645 000	176 645 000
Mark	47 000 000	47 000 000
	223 645 000	223 645 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 645 000	223 645 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-11 984 401	-10 512 360
	-11 984 401	-10 512 360
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 472 042	-1 472 042
	-1 472 042	-1 472 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-13 456 443	-11 984 402
Restvärde enligt plan vid årets slut	210 188 558	211 660 599
Varav		
Byggnader	163 188 558	164 660 599
Mark	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	197 000 000	165 000 000
Lokaler	3 569 000	3 101 000
Totalt taxeringsvärde	200 569 000	168 101 000
<i>varav byggnader</i>	<i>146 569 000</i>	<i>112 101 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>54 000 000</i>	<i>56 000 000</i>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	24 390	23 805
Förutbetalt förvaltningsarvode	73 125	73 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 367	48 064
Förutbetald kostnad bredbandsanslutning	0	3 075
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 166	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	162 048	148 069

Not 9 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Bankmedel	7 236 606	2 718 279
PlusGiro	5 212 160	5 167 112
Transaktionskonto	1 236 698	4 145 906
Summa kassa och bank	13 685 464	12 031 298

Not 10 Övriga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Inteckningslån	58 591 335	58 748 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-157 000	-157 000
Nästa års omförhandlingar av långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 673 500	-21 672 835
Långfristig skuld vid årets slut	45 760 835	36 918 500

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA	0,68%	2025-09-17	12 738 000,00	0,00	33 000,00	12 705 000,00
NORDEA	0,65%	2022-09-21	21 731 835,00	-21 687 585,00	44 250,00	0,00
NORDEA	3,95%	2027-09-15	0,00	21 687 585,00	14 750,00	21 672 835,00
NORDEA	0,51%	2023-08-16	12 739 500,00	0,00	33 000,00	12 706 500,00
NORDEA	0,69%	2024-09-18	11 539 000,00	0,00	32 000,00	11 507 000,00
Summa			58 748 335,00	0,00	157 000,00	58 591 335,00

*Senast kända räntesatser

Föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 12 706 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna sociala avgifter	23 565	12 568
Upplupna räntekostnader	36 712	8 922
Upplupna elkostnader	46 096	51 082
Upplupna vattenavgifter	48 025	36 610
Upplupna värmekostnader	32 168	33 808
Upplupna revisionsarvoden	23 000	23 000
Upplupna styrelsearvoden	75 000	40 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	186 034	32 000
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	437 210	399 881
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	907 810	637 871

Not 12 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	62 705 000	62 705 000

Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2023-05-16
Ort och datum

Christer Westberg
Christer Westberg

Arman Kamali
Arman Kamali

Jerry Ge
Jerry Ge

Ulla Sellgren
Ulla Sellgren

Emma Nyström
Emma Nyström

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2023

KPMG AB

Anna Christiansson
Anna Christiansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Flintgodset, org. nr 769621-6733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Flintgodset för år 2022.

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 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

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

Revisorns ansvar

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 revisions sed 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.



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 BRF Flintgodset för år 2022 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och 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 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 bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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 överträdelse 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 17/5 2023

KPMG AB

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t. ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med byggnader.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet av värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldtynad föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsföreningens ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

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

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planerliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Flintgodset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Flintgodset i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen
Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860