

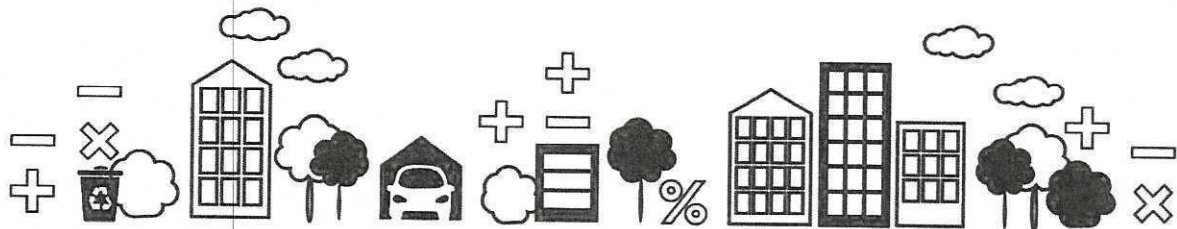
ÅRSREDOVISNING

Brf Fladen i Kungsbacka

769627-0102

Räkenskapsåret

2020-01-01 – 2020-12-31





Innehållsförteckning;

| | |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2 |
| Förvaltningsberättelse..... | 3-8 |
| Resultaträkning..... | 9 |
| Balansräkning..... | 10-11 |
| Kassaflödesanalys..... | 12 |
| Noter..... | 13-18 |
| Underskrifter..... | 19 |

TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

Anläggningstillgångar är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

Omsättningstillgångar är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

Driftskostnader är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

Underhållskostnader är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

Avskrivningar är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

Fond för yttre underhåll är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

Långfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

Kortfristiga skulder är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Ställda pantar och säkerheter avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

Soliditet är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

Revisionsberättelse är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fladen, 769627-0102 får härmed avge årsredovisning för 2020.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka.

Bostadsrättsföreningen bildades 2013. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

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

Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Kolla 5:76 i Kungsbacka kommun. På föreningens mark finns ett flerbostadshus i vinkel med fem trapphus på adress Gnejsvägen 70-72 och Granitvägen 21- 25.

Huset är Kungsbackas första Svanen-märkta flerbostadshus.

Utmed gatan har huset en stilfull grå varm fasad och en ljusare fasad med mer informell karaktär mot den trevliga gårdsmiljön med fina balkonger i kulörta färger.

Här finns många små yteffektiva lägenheter med balkonger som samsas fint med de större takvåningarna med sina generösa ytor.

Huset ligger i Kolla Parkstad, södra infarten till Kungsbacka. Området är ett samarbete med Aranäs AB, Eksta, JM, Veidekke och Kungsbacka kommun. Färdigutbyggt kommer det att finnas cirka 1 000 bostäder med allt från rad- och kedjehus till småhus och lägenheter i flerfamiljshus.

Kungsbacka har mycket att erbjuda och vill man ha ett aktivt liv så finns det golf- och ridklubbar i närheten, salta bad och segling ute till havs. Vill man shoppa finns det en mysig stadskärna med bland annat bio, caféer, restauranger och teater.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa AB. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter samt ansvarsförsäkring för styrelsen.



Byggnad och ytor

Bostadsytan (BOA) uppgår till: 4 351,6 kvm. Markareal: 3 596 kvm

Lägenhetsfördelning

| | |
|---------------|--------------|
| 1 rok | 4 st |
| 2 rok | 25 st |
| 3 rok | 16 st |
| 4 rok | 14 st |
| 5 rok | 4 st |
| Totalt | 63 st |

Fastigheten innehåller 63 välplanerade lägenheter. De flesta lägenheter har uteplats eller indragen balkong mot sydväst.

Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 46 garageplatser och 4 MC-platser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Fladen Parkering AB.

Föreningen har även 14 markparkeringsplatser, samtliga uthyrda.

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för föreningsstämmans beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll.

Till det planerade underhållet samlas medel in via årlig avsättning till föreningens yttre underhållsfond enligt upprättad underhållsplan. Fonden för yttre underhåll redovisas under bundet eget kapital i balansräkningen.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat förrän 2024.

Förvaltningsavtal

Kungsriket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlitats för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Telia levererar föreningens bredband (50/8 - 100/10 Mbit/s), digital-TV samt bredbandstelefontjänst.

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitats för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 94 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 93. Under året har 8 överlåtelse skett föregående år var det 7 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, f. n. 1 190 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet, f.n. 476 kr.



STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med ingen eller högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2020-05-12 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

| | | |
|--------------------|-----------|-----------------|
| Daniel Sundin | Ledamot | Ordförande |
| Björn Wänge | Ledamot | Vice ordförande |
| Kjell Åke Käck | Ledamot | Kassör |
| Anders Eriksson | Ledamot | Sekreterare |
| Elisabeth Boissier | Ledamot | |
| Wendy Lintin | Suppleant | |
| Dragana Skiljic | Suppleant | |

Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas, förutom av föreningens styrelse, av två ledamöter i förening.

Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB Ordinarie revisor

Valberedning

Peter Söderbaum Sammanställande

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

| | |
|-------------|--|
| 7/1 | Bundit SEK 4 000 000,00 på Sparkonto hos SBAB på 1 år till räntan 0,92%. |
| 20/4 | Sopning av garage. |
| 12/5 | Byte av sand i sandlådan. |
| 12/5 | Vid föreningsstämman erbjöds medlemmarna p.g.a. Covid-19 möjlighet att poströsta. |
| 28/5 | Montering av brandsläckare i garaget. |
| Juni | Bättringsmålning av hissarna. Extra tvätt av sopkärl. |
| 1/9 | Bundit SEK 800 000,00 på Sparkonto hos SBAB på 1 år till räntan 0,55%. |
| 7/9 | Byte av filter i ventilationsanläggningen. |
| 5/10 | Brand i lägenhet, Gnejsvägen 72. |
| 12/10 | Byte av filter i ventilationsanläggningen. |
| 26/10 | Nytt 5 års avtal tecknat med Telia avseende Bredband 250/250, Tv och telefoni. Avtalet börjar gälla under våren 2021. |
| 1/11 | Rensning av cykelförråd. |
| December | Inköp av Julgran. |
| 21/12 | Nytt 5 års avtal tecknat med Schindler Hiss AB. Avtalet börjar gälla 2021-06-01. |
| Hösten 2020 | Utredning avseende möjligheterna att montera laddstolpar. |
| Hösten 2020 | Styrelsen håller med anledning av Covid-19 styrelsemötena via Videolänk. |



Föreningens ekonomi

I styrelsens uppdrag ingår att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgift samt se till att ekonomin är god. Via årsavgiften ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och löpande kostnader därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder och amortering på lån.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2021 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 1,5 %. (fg. år 2020, 2%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2021 till 735 kr/kvm.

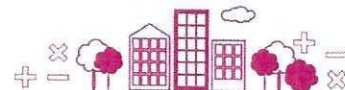
Ingen höjning har gjorts av hyran för garage- och parkeringsplatser.

Bredband, telefoni och TV

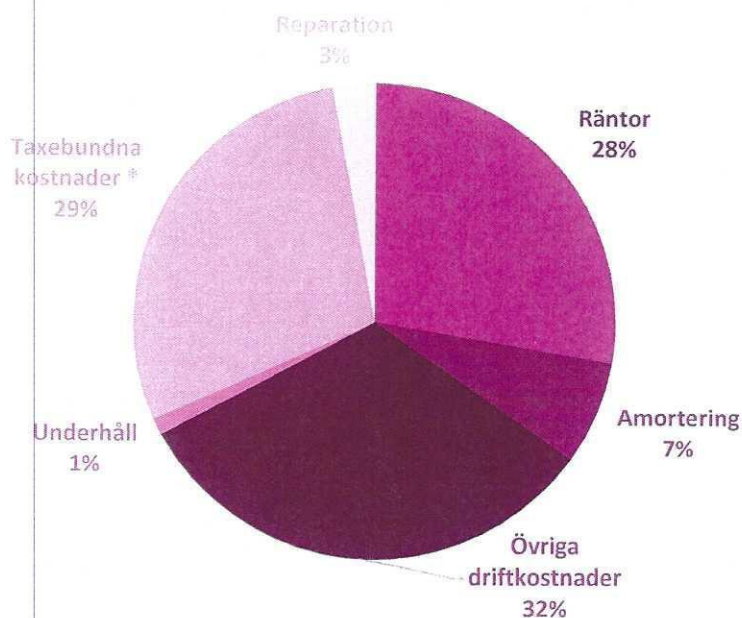
I föreningens månadsavgift ingår Telias Triple-Play (bredband, TV och telefoni).

Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal.



UTGIFTSFÖRDELNING



* El, värme, vatten och avfallshantering

Flerårsöversikt

| | 2020 | 2019 | 2018 | 2017 |
|--|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter, kr/kvm BOA | 724 | 710 | 689 | 689 |
| Sparande = Kassaflöde, kr/kvm BOA* | 385 | 324 | 345 | 340 |
| Driftkostnader, kr/kvm BOA | 285 | 313 | 244 | 317 |
| Fastighetsel, kr/kvm BOA | 16 | 25 | 28 | 25 |
| Uppvärmning, kr/kvm BOA | 54 | 57 | 61 | 60 |
| Vatten, kr/kvm BOA | 47 | 43 | 8 | 68 |
| Räntekostnader, kr/kvm BOA | 144 | 151 | 176 | 189 |
| Avskrivning, kr/kvm BOA | 485 | 485 | 485 | 485 |
| Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA | 15 | 15 | 17 | 17 |
| Geomsnittlig skuldränta 31 december, % | 1,06 % | 1,06 % | 1,16 % | 1,69 % |
| Fastighetslån, kr/kvm | 13 520 | 13 555 | 13 611 | 13 651 |
| Underhållsfond, tkr | 282 | 217 | 152 | 76 |
| Nettoomsättning, tkr | 3 731 | 3 687 | 3 574 | 3 618 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -438 | -702 | -613 | -632 |
| Soliditet % | 70 | 70 | 70 | 70 |

*Sparande = Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida underhåll och amortering på lån.



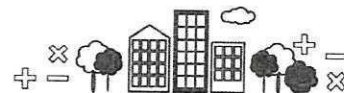
Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i> | <i>Medlems insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Ansamlad Förlust</i> |
|--------------------------------------|-----------------------------|---------------------------------|-----------------------------|
| Belopp vid årets början | 144 040 000 | 217 000 | -2 791 577 |
| Avsättning till yttre underhållsfond | | 65 000 | -65 000 |
| Årets resultat | | | -437 914 |
| Belopp vid årets slut | 144 040 000 | 282 000 | -3 294 491 |

Resultatdisposition

| | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: | |
| Balanserat resultat | -2 856 577 |
| Årets resultat | -437 914 |
| Totalt | -3 294 491 |
| disponeras för | |
| avsättning för yttre underhållsfond | 65 000 |
| Balanseras i ny räkning | -3 359 491 |
| Summa | -3 294 491 |

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



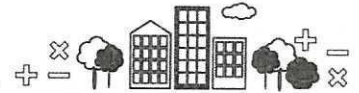
Resultaträkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Rörelseintäkter | | | |
| Nettoomsättning | 2 | 3 730 947 | 3 687 136 |
| Övriga rörelseintäkter | 3 | 15 162 | 17 013 |
| Summa rörelseintäkter | | 3 746 109 | 3 704 149 |
| Rörelsekostnader | | | |
| Driftkostnader | 4 | -1 240 521 | -1 362 778 |
| Övriga externa kostnader | 5 | -145 162 | -187 122 |
| Personalkostnader | 6 | -96 954 | -97 664 |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 7 | -2 112 160 | -2 112 160 |
| Summa rörelsekostnader | | -3 594 797 | -3 759 724 |
| Rörelseresultat | | 151 312 | -55 575 |
| Resultat från finansiella poster | | | |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter | | 38 458 | 8 705 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | | -627 684 | -654 935 |
| Resultat efter finansiella poster | | -437 914 | -701 805 |
| Resultat före skatt | | -437 914 | -701 805 |
| Skatt | | - | - |
| Årets resultat | | -437 914 | -701 805 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| TILLGÅNGAR | | | |
| Anläggningstillgångar | | | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Byggnader och mark | 8 | 194 152 279 | 196 264 439 |
| Summa byggnader och mark | | 194 152 279 | 196 264 439 |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i> | | | |
| Andra långa värdepappersinnehav | 9 | 50 000 | 50 000 |
| | | 50 000 | 50 000 |
| Summa anläggningstillgångar | | 194 202 279 | 196 314 439 |
| Omsättningstillgångar | | | |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | | |
| Kundfordringar | | 113 682 | 154 434 |
| Övriga fordringar | | 41 345 | - |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 10 | 148 189 | 100 130 |
| Summa kortfristiga skulder | | 303 216 | 254 564 |
| <i>Kassa och bank</i> | | 6 214 285 | 4 815 141 |
| Summa omsättningstillgångar | | 6 517 501 | 5 069 705 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | | 200 719 780 | 201 384 144 |



Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i> | <i>Not</i> | <i>2020-12-31</i> | <i>2019-12-31</i> |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| <i>Eget kapital</i> | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Medlemsinsatser | | 144 040 000 | 144 040 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 282 000 | 217 000 |
| Summa bundet eget kapital | | 144 322 000 | 144 257 000 |
| <i>Ansamlad förlust</i> | | | |
| Balanserat resultat | | -2 856 577 | -2 089 772 |
| Årets resultat | | -437 914 | -701 805 |
| Summa ansamlad förlust | | -3 294 491 | -2 791 577 |
| Summa eget kapital | | 141 027 509 | 141 465 423 |
| <i>Långfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 11,14 | 38 635 505 | 38 785 505 |
| Summa långfristiga skulder | | 38 635 505 | 38 785 505 |
| <i>Kortfristiga skulder</i> | | | |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 12,14 | 20 200 000 | 20 200 000 |
| Förskott från kunder | | 2 520 | 18 |
| Leverantörsskulder | | 192 919 | 307 744 |
| Skatteskulder | | 78 320 | 39 160 |
| Övriga kortfristiga skulder | | 4 734 | 30 504 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 13 | 578 273 | 555 790 |
| Summa kortfristiga skulder | | 21 056 766 | 21 133 216 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 200 719 780 | 201 384 144 |



Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i> | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Den löpande verksamheten | | |
| Resultat efter finansiella poster | -437 914 | -701 805 |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m | 2 112 160 | 2 112 160 |
| | <u>1 674 246</u> | <u>1 410 355</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten | 1 674 246 | 1 410 355 |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i> | | |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar | -48 652 | -115 922 |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder | -76 450 | 89 653 |
| | <u>1 549 144</u> | <u>1 384 086</u> |
| Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital | 1 549 144 | 1 384 086 |
| Finansieringsverksamheten | | |
| Amortering av lån | -150 000 | -243 196 |
| | <u>-150 000</u> | <u>-243 196</u> |
| Kassaflöde från finansieringsverksamheten | -150 000 | -243 196 |
| Årets kassaflöde | 1 399 144 | 1 140 890 |
| Likvida medel vid årets början | 4 815 141 | 3 674 251 |
| Likvida medel vid årets slut | 6 214 285 | 4 815 141 |



Noter

Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

Allmänna redovisningsprinciper

Från och med räkenskapsåret 2016 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas som tillgång i balansräkningen när det på basis av tillgänglig information är sannolikt att den framtida ekonomiska nyttan som är förknippad med innehavet tillfaller företaget och att anskaffningsvärdet för tillgången kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen tills dess arbetena färdigställts.

Avskrivningar

Ekonomisk nyttjandeperiod för föreningens byggnadskomponenter har bedömts vara mellan 40 och 120 år. Avskrivning sker enligt en rak avskrivningsplan och uppgår i genomsnitt till 1,39 % per år.

För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Huvudindelningen är byggnader och mark. Ingen avskrivning sker på komponenten mark vars nyttjandeperiod bedöms som obegränsad.

Byggnaderna består av ett antal komponenter med olika nyttjandeperioder.

Följande huvudgrupper av komponenter har identifierats och ligger till grund för avskrivningen på byggnader:

- Stomme och grund, 120 år
- Stomkompletteringar, innerväggar mm, 120 år
- Installationer, värme, el, VVS, ventilation mm, 40 år
- Fasad och fönster, 50 år
- Yttertak, 50 år

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet baseras på föreningens underhållsplan om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.



Fordringar

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

Inkomst- och fastighetsskatt

Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 procent.

Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

Uppskjuten skatt

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadsrättslägenheter utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 2 Nettoomsättning

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter | 3 149 557 | 3 087 801 |
| Hyresintäkter, garage | 313 383 | 337 202 |
| Individuell mätning, Triple play | 215 050 | 222 973 |
| Övriga hyresintäkter / avgift andrahandsuthyrning | 52 957 | 39 160 |
| Summa | 3 730 947 | 3 687 136 |

Not 3 Övriga rörelseintäkter

| | 2020-01-01- 2020-12-31 | 2019-01-01- 2019-12-31 |
|-------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativa avgifter | 13 379 | 16 497 |
| Övriga intäkter | 1 783 | 516 |
| Summa | 15 162 | 17 013 |



Not 4 Driftkostnader

| | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Fastighetservice (skötsel, städning & jour) | 230 292 | 302 079 |
| Snöröjning | 6 637 | 4 937 |
| Hisskostnader | 33 092 | 31 115 |
| Fastighetsel | 70 706 | 110 162 |
| Fjärrvärme | 236 539 | 250 052 |
| Vatten | 202 823 | 188 677 |
| Sophantering | 102 187 | 96 787 |
| Reparation, underhåll | 86 515 | 78 766 |
| Fastighetsförsäkring | 50 126 | 47 579 |
| Bredband | 164 907 | 182 402 |
| Fastighetsskatt | 39 160 | 39 160 |
| Individuell mätning | 11 844 | 13 989 |
| Övriga driftkostnader | 5 693 | 17 073 |
| Summa | 1 240 521 | 1 362 778 |

Not 5 Övriga externa kostnader

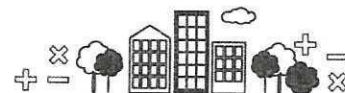
| | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|---|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Revision | 22 141 | 22 022 |
| Förbrukningsinventarier, hemsida, bredband föreningens egna | 17 393 | 28 501 |
| Föreningsstämma, hyra lokal, aktiviteter och styrelsemöten | 5 412 | 6 322 |
| Ekonomisk förvaltning | 74 469 | 95 124 |
| Övriga externa kostnader | 25 747 | 35 153 |
| Summa | 145 162 | 187 122 |

Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte haft någon anställd under räkenskapsåret. Redovisad personalkostnad avser utbetalt styrelsearvode, inkl. sociala avgifter.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

| | <i>2020-01-01- 2020-12-31</i> | <i>2019-01-01- 2019-12-31</i> |
|--------------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| Byggnader och mark | 2 112 160 | 2 112 160 |
| Summa | 2 112 160 | 2 112 160 |



Not 8 Byggnader och mark

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|--------------------|--------------------|
| <i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i> | | |
| -Vid årets början | 203 657 000 | 203 657 000 |
| Vid årets slut | 203 657 000 | 203 657 000 |
| <i>Akkumulerade avskrivningar</i> | | |
| -Vid årets början | -7 392 561 | -5 280 401 |
| -Årets avskrivning | -2 112 160 | -2 112 160 |
| Vid årets slut | -9 504 721 | -7 392 561 |
| Redovisat värde vid årets slut | 194 152 279 | 196 264 439 |
| Varav mark | 51 703 000 | 51 703 000 |
| Taxeringsvärde, mark | 26 000 000 | 26 000 000 |
| Taxeringsvärde, byggnad | 78 916 000 | 78 916 000 |
| Summa taxeringsvärde | 104 916 000 | 104 916 000 |

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

Not 9 Andra långa värdepappersinnehav

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Akkumulerade anskaffningsvärden: | | |
| -Vid årets början | 50 000 | 50 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 50 000 | 50 000 |

Specifikation av andra långa värdepappersinnehav

Ägarandelen av kapitalet avses, vilket även överensstämmer med andelen av rösterna för totalt antal aktier.

| <i>Företag / Org nr / Säte</i> | <i>Antal aktier</i> | <i>i %</i> | <i>Redovisat värde</i> |
|--|---------------------|------------|------------------------|
| Fladen Parkering AB, 559060-4996, Göteborg | 500 | 100 | 50 000 |
| | | | 50 000 |



Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter | 37 763 | - |
| Fastighetsskötsel | 17 441 | 17 099 |
| Fastighetsförsäkring | 21 470 | 20 068 |
| Bredband | 29 229 | 21 640 |
| Ekonomisk förvaltning | 19 868 | 13 208 |
| Individuellt uppmätt förbrukning | 7 298 | 8 474 |
| Övrig förutbetald kostnad | 15 120 | 19 641 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 148 189 | 100 130 |

Not 11 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|---|-------------------|-------------------|
| Nordea Hypotek, 0,600 %, ffd 2022-09-21 | 18 835 505 | 18 985 505 |
| Nordea Hypotek, 0,890 %, ffd 2022-01-19 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| | 38 835 505 | 38 985 505 |
| varav kortfristig del | -200 000 | -200 000 |
| Redovisat värdet vid årets slut | 38 635 505 | 38 785 505 |

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.
Lån som förfaller till omförhandling inom 12 månader från balansdagen redovisas från och med 2020 som kortfristiga skulder till kreditinstitut.

Not 12 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| Swedbank Hypotek, 1,680 %, ffd 2021-01-25 | 20 000 000 | 20 000 000 |
| | 20 000 000 | 20 000 000 |
| Varav kortfristig del av långfristig skuld | 200 000 | 200 000 |
| Redovisat värde vid årets slut | 20 200 000 | 20 200 000 |

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår. Lån med slutbetalningsdag under 2021 omsätts vid förfall.



Not 13 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader | 120 001 | 91 749 |
| Förutaviserade avgifter och hyror | 284 823 | 290 327 |
| Fjärrvärme | 32 705 | 32 697 |
| Städning | - | 7 744 |
| El | 7 771 | 11 000 |
| Revision | 18 000 | 18 000 |
| Styrelsearvoden | 104 276 | 104 273 |
| Övriga upplupna kostnader | 10 697 | - |
| Redovisat värdet vid årets slut | 578 273 | 555 790 |

Not 14 Ställda säkerheter för skulder

| | 2020-12-31 | 2019-12-31 |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| Fastighetsinteckningar | 59 617 000 | 59 617 000 |
| | 59 617 000 | 59 617 000 |

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för både lång-/kortfristiga skulder till kreditinstitut.




Underskrifter

Kungsbäcka 2021 - 04 - 15


Daniel Sundin
Styrelseordförande

Björn Wänge
Björn Wänge (Apr 12, 2021 10:59 GMT+2)
Björn Wänge


Kjell Åke Käck


Anders Eriksson


Elisabeth Boissier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 - 04 - 23


Martin Rana
Parameter Revision AB






Årsredovisning 2020 Brf Fladen i Kungsbacka

Final Audit Report

2021-04-12

| | |
|-----------------|--|
| Created: | 2021-04-12 |
| By: | Katre Reedi (katre.reedi@brfekonomen.se) |
| Status: | Signed |
| Transaction ID: | CBJCHBCAABAAeqmc0vVohwaJ1g5ds5ndqiYnN4PpfnPc |

"Årsredovisning 2020 Brf Fladen i Kungsbacka" History

-  Document created by Katre Reedi (katre.reedi@brfekonomen.se)
2021-04-12 - 8:56:41 AM GMT - IP address: 193.108.6.217
-  Document emailed to Björn Wänge (bjornwange@hotmail.com) for signature
2021-04-12 - 8:57:12 AM GMT
-  Email viewed by Björn Wänge (bjornwange@hotmail.com)
2021-04-12 - 8:57:33 AM GMT - IP address: 85.217.143.47
-  Document e-signed by Björn Wänge (bjornwange@hotmail.com)
Signature Date: 2021-04-12 - 8:59:45 AM GMT - Time Source: server - IP address: 85.217.143.47
-  Agreement completed.
2021-04-12 - 8:59:45 AM GMT

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Fladen
Org.nr. 769627-0102

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Fladen för år 2020.

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 2020 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 uppger, 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

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 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. Risker

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 Fladen för år 2020 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 revisionssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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 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.

Stockholm den 23 april 2021

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor