

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Fladen i Kungsbacka

769627-0102

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse.....	3-7
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9-10
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12-17
Underskrifter.....	18

## 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 panter 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 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende 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.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har tecknats hos Trygg Hansa AB.

Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.



### Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta är 5 752 kvm, varav 4 352 kvm är bostadsyta och 1 400 kvm utgör lokalyta-  
Markareal: 2 982 kvm.

### Lägenhetsfördelning

1 rok	4 st.
2 rok	25 st.
3 rok	16 st.
4 rok	14 st.
5 rok	4 st.
<b>Totalt</b>	<b>63 st</b>

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

### Lokaler

<b>Verksamhet</b>	<b>Yta m2</b>	<b>Löptid t o m</b>
Garage	1 400	2026-12-31

### Parkering

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. Av dessa 46 platser är 6 st. försedda med laddboxar. Föreningen har även 14 markparkeringsplatser, samtliga uthyrda.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig till 2046. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

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 anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Telia levererar föreningens bredband (250/250 Mbit/s), digital-TV samt bredbandstelefon.

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 93 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 94. Under året har 10 överlåtelse skett föregående år var det 8 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, f. n. 1 208kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet, f.n. 483 kr.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Wånge	Ledamot	1 år kvar	Ordförande
Elisabeth Boissier	Ledamot	2 år	Vice ordförande
Kjell Åke Käck	Ledamot	2 år	Kassör
Anders Eriksson	Ledamot	1 år kvar	Sekreterare
Paula Pethrus Juhlin	Ledamot	2 år	
Dragana Skiljic	Suppleant	2 år	
Wendy Lintin	Suppleant	1 år kvar	

### Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11. 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

11/2	Nytt avtal och uppgradering av Bredband 250/250, TV och telefoni
Vecka 13	25 cyklar donerades till ett företag i Skara som även hämtade dessa.
15/4	Sopning av garage.
26/5	Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom poströstning p.g.a. Covid-19
28/6	Slipning och målning av innergårdens bänkar och bord.
29/6	Rensning av brunnar på innergården.
Januari – Augusti	Upphandling, driftsättning av 6 laddplatser i garaget.
23 - 24/9	Dammbindning och målning av cykel- och barnvagnsrum
5/10	Byte av filter i ventilationsanläggningen.
Vecka 48	Upptäcktes att blöt sand sprutats i vår underhållscentral via röret där vår fiberkabel kommer in. Detta åtgärdas av Telia utan kostnad för Brf Fladen.
16/12	Vår garageport blev påkörd. Förens försäkringsbolag är inkopplad och tar hela kostnaden för reparation av garageporten.
December	Inköp av Julgran.



### 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 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%. (fg. år 2021, 1,5%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2022 till 749 kr/kvm.

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

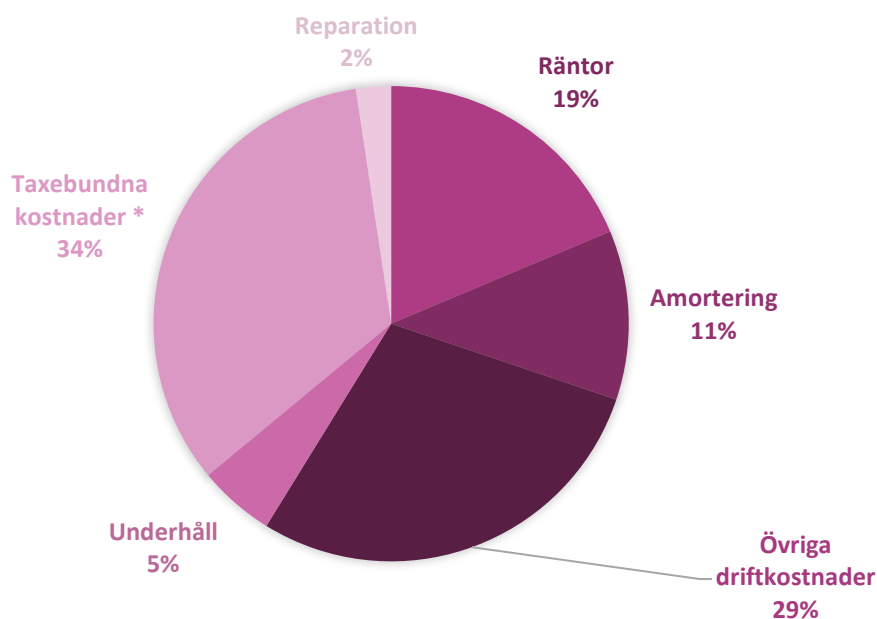
### Bredband, telefoni och TV

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

	2021	2020	2019	2018	2017
Årsavgifter, kr/kvm BOA	735	724	710	689	689
Sparande till framtida underhåll	313	295	247	263	259
Driftkostnader, kr/kvm	244	211	235	215	238
Fastighetsel, kr/kvm	24	12	19	25	17
Uppvärmning, kr/kvm	51	41	43	45	45
Vatten, kr/kvm	34	35	33	6	52
Genomsnittlig låneränta, %	0,69 %	1,07 %	1,11 %	1,29 %	1,38 %
Fastighetslån, kr/kvm	10 185	10 229	10 255	10 297	10 328
Nettoomsättning, tkr	3 780	3 731	3 687	3 574	3 618
Resultat efter finansiella poster, tkr	-423	-438	-702	-613	-632
Soliditet %	70	70	70	70	70

Kr/kvm avser totala ytan om inget annat anges.

## 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	282 000	-3 294 490
Avsättning till yttre underhållsfond		65 000	-65 000
Årets resultat			-423 194
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>144 040 000</b>	<b>347 000</b>	<b>-3 782 684</b>

## Resultatdisposition

	<i>Belopp i kr</i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 359 490
Årets resultat	-423 194
<b>Totalt</b>	<b>-3 782 684</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	65 000
lanspråktagande av medel från yttre underhållsfond	-112 963
Balanseras i ny räkning	-3 734 721
<b>Summa</b>	<b>-3 782 684</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 780 195	3 730 947
Övriga rörelseintäkter	3	72 932	15 162
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 853 127</b>	<b>3 746 109</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 402 878	-1 215 853
Underhåll	5	-112 963	-24 668
Övriga externa kostnader	6	-163 062	-145 162
Personalkostnader	7	-96 851	-96 954
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 112 160	-2 112 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 887 914</b>	<b>-3 594 797</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-34 787</b>	<b>151 312</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		16 671	38 458
Räntekostnader och liknande resultatposter		-405 078	-627 684
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-423 194</b>	<b>-437 914</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-423 194</b>	<b>-437 914</b>
<b>Skatt</b>		<b>-</b>	<b>-</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-423 194</b>	<b>-437 914</b>





## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	192 040 119	194 152 279
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>192 040 119</b>	<b>194 152 279</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andra långa värdepappersinnehav	10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>192 090 119</b>	<b>194 202 279</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		18 149	113 682
Övriga fordringar		52 825	41 345
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	112 263	148 189
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>183 237</b>	<b>303 216</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>7 833 491</b>	<b>6 214 285</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 016 728</b>	<b>6 517 501</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>200 106 847</b>	<b>200 719 780</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		347 000	282 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 387 000</b>	<b>144 322 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 359 490	-2 856 577
Årets resultat		-423 194	-437 914
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 782 684</b>	<b>-3 294 491</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>140 604 316</b>	<b>141 027 509</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	58 385 505	58 635 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>58 385 505</b>	<b>58 635 505</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	200 000	200 000
Förskott från kunder		40 526	2 520
Leverantörsskulder		254 061	192 919
Skatteskulder		78 320	78 320
Övriga kortfristiga skulder		3 038	4 734
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	541 081	578 273
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 117 026</b>	<b>1 056 766</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>200 106 847</b>	<b>200 719 780</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<b>2021-01-01- 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01- 2020-12-31</b>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-423 194	-437 914
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 112 160	2 112 160
	<b>1 688 966</b>	<b>1 674 246</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 688 966</b>	<b>1 674 246</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	119 980	-48 652
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	60 260	-76 450
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 869 206</b>	<b>1 549 144</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-250 000	-150 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-250 000</b>	<b>-150 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 619 206</b>	<b>1 399 144</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 214 285</b>	<b>4 815 141</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>7 833 491</b>	<b>6 214 285</b>



## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

Belopp i kr om inget annat anges

#### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings- och koncernredovisning (K3).

#### **Nyckeltal**

##### Årsavgifter/kvm

Summan av föreningens årsavgifter dividerat med totala bostadsrättsytan (BOA).

##### Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

##### Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

##### Genomsnittlig låneränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

##### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

#### **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 20,6 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

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Årsavgifter	3 196 800	3 149 557
Hysesintäkter, garage och p-platser	307 486	313 383
Individuell mätning	46 167	46 462
Triple Play	181 062	168 588
Övriga hyresintäkter / avgift andrahandsuthyrning	48 680	52 957
<b>Summa</b>	<b>3 780 195</b>	<b>3 730 947</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Administrativa avgifter	24 445	13 379
Erhållna bidrag, laddstationer	43 950	-
Övriga intäkter	4 537	1 783
<b>Summa</b>	<b>72 932</b>	<b>15 162</b>

## Not 4 Driftkostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetservice (skötsel, städ & jour)	232 142	230 292
Snöröjning	18 516	6 637
Hisskostnader	30 408	33 092
Serviceavtal	12 916	-
Fastighetsel	140 060	70 706
Fjärrvärme	292 302	236 539
Vatten	194 629	202 823
Sophantering	102 685	102 187
Reparation	51 841	61 847
Fastighetsförsäkring	52 579	50 126
Bredband	188 061	164 907
Fastighetsskatt	39 160	39 160
Individuell mätning	11 632	11 844
Övriga driftkostnader	35 947	5 693
<b>Summa</b>	<b>1 402 878</b>	<b>1 215 853</b>

## Not 5 Underhåll

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Laddstationer	87 900	-
Underhåll övrigt	25 063	24 668
<b>Summa</b>	<b>112 963</b>	<b>24 668</b>



## Not 6 Övriga externa kostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Revision	23 438	22 141
Förbrukningsinventarier, hemsida, bredband föreningens egna	7 981	17 393
Föreningsstämma, hyra lokal, aktiviteter och styrelsemöten	8 463	5 412
Ekonomisk förvaltning	86 380	74 469
Övriga externa kostnader	36 800	25 747
<b>Summa</b>	<b>163 062</b>	<b>145 162</b>

## Not 7 Anställda och personalkostnader

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

## Not 8 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Byggnader och mark	2 112 160	2 112 160
<b>Summa</b>	<b>2 112 160</b>	<b>2 112 160</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	203 657 000	203 657 000
<b>Vid årets slut</b>	<b>203 657 000</b>	<b>203 657 000</b>
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-9 504 721	-7 392 561
-Årets avskrivning	-2 112 160	-2 112 160
Vid årets slut	-11 616 881	-9 504 721
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>192 040 119</b>	<b>194 152 279</b>
<b>Varav mark</b>	<b>51 703 000</b>	<b>51 703 000</b>
Taxeringsvärde, mark	26 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde, byggnad	78 916 000	78 916 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>104 916 000</b>	<b>104 916 000</b>

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 10 Andra långa värdepappersinnehav

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>50 000</b>	<b>50 000</b>

#### *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
			<b>50 000</b>

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Ränteintäkter	-	37 763
Fastighetskötsel	17 790	17 441
Fastighetsförsäkring	22 220	21 470
Bredband	30 061	29 229
Ekonomisk förvaltning	20 751	19 868
Individuellt uppmätt förbrukning	6 678	7 298
Övrig förutbetald kostnad	14 763	15 120
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>112 263</b>	<b>148 189</b>

### Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea, ränta 0,48 % ffd 2024-01-17	20 000 000	20 000 000
Nordea, ränta 0,60 % ffd 2022-09-21	18 585 505	18 835 505
Nordea, ränta 0,89 % ffd 2022-01-19	20 000 000	20 000 000
	58 585 505	58 835 505
varav kortfristig del	-200 000	-200 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>58 385 505</b>	<b>58 635 505</b>

Lånen är av långfristig karaktär och kommer att omsättas på förfallodagen.





### Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Varav kortfristig del av långfristig skuld	200 000	200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>200 000</b>	<b>200 000</b>

### Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2021-12-31	2020-12-31
Upplupna räntekostnader	50 543	120 001
Förutaviserade avgifter och hyror	300 329	284 823
Fjärrvärme	41 379	32 705
El	26 555	7 771
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvoden	104 275	104 276
Övriga upplupna kostnader	-	10 697
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>541 081</b>	<b>578 273</b>

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	<b>59 617 000</b>	<b>59 617 000</b>

Ovanstående fastighetsinteckningar avser ställd säkerhet för långfristiga skulder till kreditinstitut.



## Underskrifter

Kungsbacka 2022 -

Björn Wånge  
Styrelseordförande

Paula Pethrus Juhlin

Kjell Åke Käck

Anders Eriksson

Elisabeth Boissier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Martin Rana  
Parameter Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2022 10:03

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 04.04.2022 10:59

DOCUMENT ID:

Hk-y\_mVdQc

ENVELOPE ID:

rkxydQNu7q-Hk-y\_mVdQc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Fladen.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Sture Eriksson anders.eriksson@brffladen.se	Signed Authenticated	04.04.2022 11:52 04.04.2022 11:44	eID Low	Swedish BankID (DOB: 27/10/1950) IP: 90.230.241.56
2. Kjell Åke Käck kjell.ake.kack@brffladen.se	Signed Authenticated	04.04.2022 12:41 04.04.2022 12:39	eID Low	Swedish BankID (DOB: 04/03/1947) IP: 83.252.198.10
3. ELISABETH BOISSIER elisabeth.boissier@brffladen.se	Signed Authenticated	04.04.2022 14:27 04.04.2022 14:16	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/06/1969) IP: 134.238.48.105
4. Nils Björn Johan Wånge bjorn.wange@brffladen.se	Signed Authenticated	04.04.2022 15:26 04.04.2022 15:25	eID Low	Swedish BankID (DOB: 30/01/1963) IP: 90.229.205.241
5. Paula Rut Berit Pethrus Juhlin paula.juhlin@brffladen.se	Signed Authenticated	04.04.2022 21:41 04.04.2022 21:38	eID Low	Swedish BankID (DOB: 03/04/1978) IP: 90.229.199.171
6. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	05.04.2022 10:03 05.04.2022 09:59	eID Low	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982) IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed

# 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 2021.

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 2021 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 Fladen för år 2021 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 "Revisorers 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.

### Revisorers 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 (för datering se digital signatur)

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2022 10:04

SENT BY OWNER:

Ronja Persson · 05.04.2022 09:29

DOCUMENT ID:

HkPllDFQ5

ENVELOPE ID:


BylgeOKm5-HkPllDFQ5

DOCUMENT NAME:

Revisionsberättelse Brf Fladen.pdf

2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
<b>1. Martin Jonas Rana</b>	 Signed	05.04.2022 10:04	eID	Swedish BankID (DOB: 08/09/1982)
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	05.04.2022 10:03	Low	IP: 185.45.120.6

\* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

## Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR  
compliant



eIDAS  
standard



PAdES  
sealed