

Årsredovisning för

# Brf Fladen

769627-0102

Räkenskapsåret

**2019-01-01 - 2019-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-13
Underskrifter	13

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fladen, 769627-0102 får härmed avge årsredovisning för 2019.

### 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.

#### Fastigheter

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.

#### Byggnader och ytor

Bostadsytan 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
	<b>63 st</b>

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, samliga uthyrda.

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad. Denna uppdateras årligen av styrelsen. Planen ligger sedan till grund för förenings stämmans 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.

Garantibesiktning genomfördes 2018-06-11 - 2018-06-13. Protokoll från detta har översänts till respektive lägenhetsinnehavare. Vi har fått protokollen där det framgår att Veidekke har åtgärdat merparten av anmärkningarna. I bygghandlingarna så är det inritat balkongskydd som monterades efter påpekande. Monteringen skedde i början av oktober.

Det har varit problem med ventilationen och Veidekke har gjort en ny injustering i samtliga lägenheter.

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

### Förvaltningsavtal

Kungsriket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlåtats för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning. Telia levererar föreningens bredband (50/8 - 100/10 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 94 st. Nyttillkomna medlemmar under året är 10 st. Antalet medlemmar som utträtt är 10 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 94 st. Under året har 7 överlåtelse skett föregående år var det 14 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5 % av Pbb, f. n. 1 183 kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1,0 % av Pbb, f. n. 473 kr.

### 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 2019-05-20 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Mikael Thor	Ledamot	ordförande till 2019-09-17
Daniel Sundin	Ledamot	vice ordförande, ordförande från 2019-09-17
Kjell-Åke Käck	Ledamot	kassör
Anders Eriksson	Ledamot	sekreterare
Elisabeth Boissier	Ledamot	
Dragana Skiljic	Suppleant	
Eva Gunnarsson	Suppleant	

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

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

### Ordinarie revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Martin Rana, Parameter Revision AB.

### Valberedning

Håkan Brunefjäll och Peter Söderbaum. Håkan Brunefjäll har under hösten av sagt sig uppdraget.

## VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER VERKSAMHETSÅRET

24/4	Sopning av garage
26/4	Byte av filter i ventilationsanläggningen
20/5	Ordinarie föreningsstämma
23/5	Planerat strömavbrott för kontroll av batteribackuperna
3-5 och 10-11/6	Injustering av ventilationsdon samtliga lägenheter
Vecka 32-33	Garantiarbeten Miljörummet Spinellvägen
19/8	Injustering ventilationsdon av resterande 3 lägenheter. Obligatorisk ventilationskontroll. OVK
5/9	Planerat strömavbrott för kontroll av batteribackuperna.
Vecka 37	Nyplantering av nya växter
17/9	Daniel Sundin väljs till ordförande då föregående ordförande Mikael Thor flyttar
Vecka 40	Montering av balkongskärmar
30/10	Planerat strömavbrott för kontroll av batteribackuperna
6/11	Byte av filter i ventilationsanläggningen
18/12	In- och utvändig fönsterputs i våra entréer
18/12	Planerat strömavbrott för kontroll av batteribackuperna
Sep-Dec	Fört diskussioner med Schindler hiss angående offert avseende byte av STM lina i hissen, Gnejsvägen 72. Ursprungsbelopp var 102 693. Vi har tillsammans med Veidekke fått ner priset till 25 000.

### Föreningens ekonomi

I föreningens 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 investeringar och underhållsåtgärder på fastigheten.

### Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2019 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2 %. (fg. år 2018, 3%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2020 till 723 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 bor i lägenheten den första månaden i varje kvartal.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	Belopp i kr 2017
Årsavgifter, kr/kvm BOA	710	689	689
Sparande = Kassaflöde, kr/kvm BOA*	324	345	340
Driftkostnader, kr/kvm BOA	313	244	317
Fastighetsel, kr/kvm	25	28	25
Uppvärmning, kr/kvm	57	61	60
Vatten, kr/kvm	43	8	68
Räntekostnader, kr/kvm BOA	151	176	189
Avskrivning, kr/kvm BOA	485	485	485
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	15	17	17
Geomsnittlig skuldränta 31 december, %	1,06 %	1,16 %	1,69 %
Fastighetslån, kr/kvm	13 555	13 611	13 651
Underhållsfond	217 000	152 000	76 000
Nettoomsättning	3 687 136	3 574 066	3 617 953
Resultat efter finansiella poster	-701 805	-612 980	-632 316
Soliditet %	70	70	70

\*Kassaflödet från den löpande verksamheten/kvm BOA. Sparandet behövs för att klara framtida investeringsbehov, reinvesteringar eller extraordinära kostnadsökningar

## Eget kapital

Bundet eget kapital	Medlemsinsatser	Fond för yttre underhållsfond	Ansamlad förlust
Ingående balans	144 040 000	152 000	-2 024 772
Överföring till yttre underhållsfond		65 000	-65 000
Årets resultat			-701 805
<b>Vid årets utgång</b>	<b>144 040 000</b>	<b>217 000</b>	<b>-2 791 577</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-2 089 772
Årets resultat	-701 805
<b>Totalt</b>	<b>-2 791 577</b>
Avsättning till fond för yttre underhåll	65 000
Balanseras i ny räkning	-2 856 577
<b>Totalt</b>	<b>-2 791 577</b>

Vad beträffar resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b><i>Rörelsens intäkter</i></b>			
Nettoomsättning	2	3 687 136	3 574 066
Övriga rörelseintäkter	3	17 013	45 094
		<u>3 704 149</u>	<u>3 619 160</u>
<b><i>Rörelsens kostnader</i></b>			
Driftkostnader	4	-1 362 778	-1 060 387
Övriga externa kostnader	5	-187 122	-193 739
Personalkostnader	6	-97 664	-104 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	-2 112 160	-2 112 160
<b>Rörelseresultat</b>		<u>-55 575</u>	<u>148 601</u>
<b><i>Resultat från finansiella poster</i></b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		8 705	4 977
Räntekostnader och liknande resultatposter		-654 935	-766 558
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>-701 805</u>	<u>-612 980</u>
<b>Resultat före skatt</b>		<u>-701 805</u>	<u>-612 980</u>
<b>Årets resultat</b>		<u>-701 805</u>	<u>-612 980</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	196 264 439	198 376 599
		<u>196 264 439</u>	<u>198 376 599</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långa värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u>196 314 439</u>	<u>198 426 599</u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		154 434	31 528
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	100 130	107 114
		<u>254 564</u>	<u>138 642</u>
<i>Kassa och bank</i>		4 815 141	3 674 251
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u>5 069 705</u>	<u>3 812 893</u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u>201 384 144</u>	<u>202 239 492</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2019-12-31</i>	<i>2018-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		217 000	152 000
		<b>144 257 000</b>	<b>144 192 000</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-2 089 772	-1 411 792
Årets resultat		-701 805	-612 980
		<b>-2 791 577</b>	<b>-2 024 772</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>141 465 423</b>	<b>142 167 228</b>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	11	58 785 505	59 033 701
		<b>58 785 505</b>	<b>59 033 701</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	11	200 000	195 000
Förskott från kunder		18	-
Leverantörsskulder		307 744	243 607
Skatteskulder		39 160	-
Övriga kortfristiga skulder		30 504	33 335
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	555 790	566 621
		<b>1 133 216</b>	<b>1 038 563</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>201 384 144</b>	<b>202 239 492</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-701 805	-612 980
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	2 112 160	2 112 160
	<u>1 410 355</u>	<u>1 499 180</u>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 410 355</b>	<b>1 499 180</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-115 922	608 124
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	89 653	-289 902
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 384 086</b>	<b>1 817 402</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>		
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-243 196	-175 799
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-243 196</b>	<b>-175 799</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 140 890</b>	<b>1 641 603</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>3 674 251</b>	<b>2 032 648</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>4 815 141</b>	<b>3 674 251</b>

## 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/-er 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 lokalyresgästerna.

Entreprenören tar kostnaden för fastighetsskatt till och med värdeåret.

*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**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Årsavgifter	3 087 801	2 997 865
Hyresintäkter, pplatser	337 202	348 791
Individuell mätning, Triple play	222 973	224 376
Övriga hyresintäkter / avgift andrahandsuthyrning	39 160	3 034
<b>Summa</b>	<b>3 687 136</b>	<b>3 574 066</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Administrativa avgifter	16 497	22 084
Övriga intäkter	516	23 010
<b>Summa</b>	<b>17 013</b>	<b>45 094</b>

**Not 4 Driftkostnader**

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Fastighetsservice (skötsel, städ & jour)	302 079	229 344
Snöröjning	4 937	10 529
Hisskostnader	31 115	19 807
Fastighetsel	110 162	143 099
Fjärrvärme	250 052	256 051
Vatten	188 677	36 617
Sophantering	96 787	79 675
Reparation, underhåll	78 766	53 056
Fastighetsförsäkring	47 579	45 834
Bredband	182 402	172 901
Fastighetsskatt	39 160	-
Individuell mätning	13 989	13 474
Övriga driftkostnader	17 073	-
<b>Summa</b>	<b>1 362 778</b>	<b>1 060 387</b>

## Not 5 Övriga förvaltningskostnader

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
Revision	22 022	17 295
Förbrukningsinventarier, hemsida, bredband föreningens egna	28 501	8 376
Föreningsstämma, hyra lokal, aktiviteter och styrelsemöten	6 322	6 387
Ekonomisk förvaltning	95 124	83 435
Konsultarvoden	-	36 338
Övriga förvaltningskostnader	35 153	41 908
<b>Summa</b>	<b>187 122</b>	<b>193 739</b>

## Not 6 Anställda och personalkostnader

Föreningen har inte utbetalt lön eller andra ersättningar under året. Bokförda kostnader avser styrelsearvode inklusive sociala avgifter.

## Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01- 2019-12-31	2018-01-01- 2018-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade</i>		
Byggnader och mark	2 112 160	2 112 160
<b>Totalt</b>	<b>2 112 160</b>	<b>2 112 160</b>

## Not 8 Byggnader och mark

	2019-12-31	2018-12-31
<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	-5 280 401	-3 168 241
-Årets avskrivning	-2 112 160	-2 112 160
Vid årets slut	-7 392 561	-5 280 401
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>196 264 439</b>	<b>198 376 599</b>
<b>Varav mark</b>	<b>51 703 000</b>	<b>51 703 000</b>
Taxeringsvärde, mark	26 000 000	19 200 000
Taxeringsvärde, byggnad	78 916 000	56 000 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>104 916 000</b>	<b>75 200 000</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 9 Andra långa värdepappersinnehav

	2019-12-31	2018-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Förvärv		-
<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.

Dotterföretag / Org nr / Säte	Antal andelar	i %	Redovisat värde
Fladen Parkering AB, 559060-4996, Göteborg	500	100	50 000
			<b>50 000</b>

## Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsskötsel	17 099	-
Fastighetsförsäkring	20 068	19 484
Bredband	21 640	29 229
Ekonomisk förvaltning	13 208	20 042
Individuellt uppmätt förbrukning	8 474	10 144
Administrativ avgift från parkeringsbolaget	-	15 000
Övrig förutbetald kostnad	19 641	13 215
	<b>100 130</b>	<b>107 114</b>

## Not 11 Långfristiga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Swedbank Hypotek, 1,680 %, ffd 2021-01-25	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek, 0,600 %, ffd 2022-09-21	18 985 505	20 000 000
Nordea Hypotek, 0,890 %, ffd 2022-01-19	20 000 000	19 228 701
	58 985 505	59 228 701
varav kortfristig del	-200 000	-195 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>58 785 505</b>	<b>59 033 701</b>

### Ställda säkerheter för övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	<b>59 617 000</b>	<b>59 617 000</b>

## Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	91 749	101 325
Förutaviserade avgifter och hyror	290 327	283 374
Fjärrvärme	32 697	35 334
Städning	7 744	-
El	11 000	11 000
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvoden 2018	104 273	104 273
Övriga upplupna kostnader	-	13 315
	<u>555 790</u>	<u>566 621</u>

### Underskrifter

Kungsbacka 2020 - 04-06



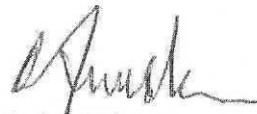
Mikael Thor  
Styrelseordförande



Elisabeth Boissier



Kjell-Åke Käck



Anders Eriksson



Daniel Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04-09



Martin Rana, auktoriserad revisor  
Parameter Revision AB

# 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 2019.

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 2019 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 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. 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 ågerande i maskopi, förfälskning, 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 2019 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 9 april 2020

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor