

Årsredovisning för

Brf Fladen

769627-0102

Räkenskapsåret

2018-01-01 - 2018-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-4
Resultaträkning	5
Balansräkning	6-7
Kassaflödesanalys	8
Noter	9-12
Underskrifter	13

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Fladen, 769627-0102 får härmed avge årsredovisning för 2018.

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder och lokaler samt tomtmark i anslutning till dessa åt medlemmarna till nyttjande utan begränsning i tiden.

Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har gå grund av upplåtelse. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Brf Fladen registrerades hos Bolagsverket den 2013-10-08.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2015-12-17.

Gällande stadgar registrerades 2018-11-20.

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

Fastighetsfakta

Fastigheten Kolla 5:76 i Kungsbacka kommun förvärvades den 11 december 2014.

Byggnaden färdigställdes av Veidekke Bostad AB under 2016 och består av ett flerbostadshus i vinkel med fem trapphus med adress Gnejsvägen 70-72 och Granitvägen 21, 23 och 25.

Försäkringar

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. Styrelseansvarsförsäkring ingår.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Trygg Hansa.

Byggnad och ytor

Bostadsyta: 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	5 st
	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.

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.

Fastighetens tekniska status

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

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 inte är monterade. Detta har vi påpekat och Veidekke skall beställa samt montera dessa. Blir troligtvis under våren 2019. Det har varit problem med ventilationen och Veidekke har beslutat att det skall göras en ny injustering i samtliga lägenheter.

Eftersom fastigheten är nybyggd finns inget större underhåll planerat de närmaste fem åren.

Förvaltningsavtal

Kungariket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlåtits för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trapstädning.

Veidekke Nära AB ansvarar för felanmälningar fram till garantibesiktningen.

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

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.

Medlemsinformation

Antal medlemmar vid årets slut **94** (fg.år 97).

Överlåtelse under året: **14** (fg.år 9).

Beviljade andrahandsuthyrningar: 0 (fg.år 1)

Överlåtelse-och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

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 28 maj 2018 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning. Extra föreningsstämma hölls 29 augusti 2018 där beslut togs om nya stadgar;

Mikael Thor	Ledamot	ordförande
Daniel Sundin	Ledamot	vice ordförande
Kjell-Åke Käck	Ledamot	kassör
Anders Eriksson	Ledamot	sekreterare
Mats Wikström	Ledamot	

Elisabeth Boissier	Suppleant
Eva Gunnarsson	Suppleant

Styrelsen har under erksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden. Föreningens firma tecknas, förutom av styrelsen, av två ledamöter i förening.

Ordinarie revisor

Vid ordinarie föreningsstämma valdes Martin Rana, Parameter Revision AB.

Valberedning

Johan Hellgren och Peter Söderbaum.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER VERKSAMHETSÅRET

24/5	Byte av sand i sandlådan
28/5	Ordinarie föreningsstämma
7/6	Sopning av garage
11-14/6	2-års Garantibesiktning
13/6	Byte av filter i ventilationsanläggningen
29/8	Extra föreningsstämma med andra beslut om nya stadgar
2/9	Gårdsfest
1/11	Genomförde ljudmätning i åtta (8) av elva (11) lägenheter som anmält högt ventilationsljud
vecka 46	Inköp av julgransfot samt julgran
2/12	1:a adventsfirande med tändande av julgran. Glögg, kaffe samt saft till barnen
4/12	Byte av filter i ventilationsanläggningen

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. Vi har placerat 1 800 000 kronor 2018-04-17 samt 725 000 kronor 2018-10-16 på räntebärande konto hos SBAB. Föreningen har omförhandlat det rörliga lånet som nu är placerat hos Nordea.

Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2019 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3 %. (fg år 2018 var årsavgiften oförändrad).

Årsavgifterna uppgår i genomsnitt till 709 kr/kvm. Ingen höjning har gjorts för garageplatser.

Bredband, telefoni och TV

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

Bostadsrättstillägg

Hemförsäkringen bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

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.

Eget kapital

<i>Bundet eget kapital</i>	<i>Medlemsinsatser</i>	<i>Fond för yttre underhålls fond</i>	<i>Ansamlad förlust</i>
Ingående balans	144 040 000	76 000	-1 335 792
Överföring till yttre underhållsfond		76 000	-76 000
Årets resultat			-612 980
Vid årets utgång	144 040 000	152 000	-2 024 772

Utveckling av företagets verksamhet, resultat och ställning

	2018	2017	Belopp i kr 2016
Årsavgifter, kr/kvm BOA	689	689	-
Driftkostnader, kr/kvm BOA	288	317	-
Räntekostnader, kr/kvm BOA	178	189	-
Avskrivning, kr/kvm BOA	485	485	-
Avsättning till yttre underhållsfond, kr/kvm BOA	17	17	-
Underhållsfond	76 000	76 000	-
Fastighetslån	13 611	13 651	-
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 499 180	1 479 844	-
Nettoomsättning	3 574 066	3 617 953	-
Balansomslutning	202 239 492	203 318 173	56 496 126
Soliditet %	70	70	-
Definitioner: se not			

- Entreprenören har enligt totalentreprenadavtalet betalat alla kostnader och erhållit alla intäkter under räkenskapsåret 2016-01-01 - 2016-09-30, vilket ger missvisande jämförelsevärden kr/kvm BOA.

Förslag till disposition av företagets vinst eller förlust

	Belopp i kr
Balanserat resultat	-1 411 792
Årets resultat	-612 980
Totalt	-2 024 772
Avsättning till fond för yttre underhåll	65 000
Balanseras i ny räkning	-2 089 772
Totalt	-2 024 772

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>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Nettoomsättning	2	3 574 066	3 617 953
Övriga rörelseintäkter	3	45 094	88 831
		3 619 160	3 706 784
<i>Rörelsens kostnader</i>			
Driftkostnader	4	-1 254 126	-1 377 415
Personalkostnader	5	-104 273	-26 957
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	-2 112 160	-2 112 160
Rörelseresultat		148 601	190 252
<i>Resultat från finansiella poster</i>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		4 977	-
Räntekostnader och liknande resultatposter		-766 558	-822 568
Resultat efter finansiella poster		-612 980	-632 316
Resultat före skatt		-612 980	-632 316
Årets resultat		-612 980	-632 316

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	8	198 376 599	200 488 759
		<u>198 376 599</u>	<u>200 488 759</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långa värdepappersinnehav	9	50 000	50 000
		<u>50 000</u>	<u>50 000</u>
Summa anläggningstillgångar		198 426 599	200 538 759
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		31 528	139 704
Fordringar hos koncernföretag		-	630
Övriga fordringar		-	524 682
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	7	107 114	81 750
		<u>138 642</u>	<u>746 766</u>
<i>Kassa och bank</i>		3 674 251	2 032 648
Summa omsättningstillgångar		3 812 893	2 779 414
SUMMA TILLGÅNGAR		202 239 492	203 318 173

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2018-12-31</i>	<i>2017-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser/ Stiftelsekapital		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		152 000	76 000
		144 192 000	144 116 000
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserad vinst eller förlust		-1 411 792	-703 476
Årets resultat		-612 980	-632 316
		-2 024 772	-1 335 792
Summa eget kapital		142 167 228	142 780 208
<i>Långfristiga skulder</i>			
Övriga skulder till kreditinstitut	10	59 033 701	59 234 500
		59 033 701	59 234 500
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	10	195 000	170 000
Leverantörsskulder		243 607	199 182
Skatteskulder		-	343 677
Övriga kortfristiga skulder		33 335	66 242
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	566 621	524 364
		1 038 563	1 303 465
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		202 239 492	203 318 173

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2018-01-01- 2018-12-31</i>	<i>2017-01-01- 2017-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-612 980	-632 316
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	<u>2 112 160</u>	<u>2 112 160</u>
	<u>1 499 180</u>	<u>1 479 844</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 499 180	1 479 844
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	608 124	-441 096
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	<u>-289 902</u>	<u>-1 118 301</u>
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 817 402	-79 553
Investeringsverksamheten		
Kassaflöde från investeringsverksamheten	<u>-</u>	<u>-</u>
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	<u>-175 799</u>	<u>-170 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-175 799	-170 000
Årets kassaflöde	<u>1 641 603</u>	<u>-249 553</u>
Likvida medel vid årets början	<u>2 032 648</u>	<u>2 282 201</u>
Likvida medel vid årets slut	3 674 251	2 032 648

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. Beskattnings sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuell befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 22,0 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.

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

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Årsavgifter	2 997 865	2 997 865
Hysesintäkter, pplatser	348 791	370 723
Individuell mätning, Triple play	224 376	247 138
Administrativ avgift andrahandsuthyrning	3 034	2 227
Summa	3 574 066	3 617 953

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Administrativa avgifter	22 084	11 937
Försäkringsersättningar	-	68 750
Övriga intäkter	23 010	8 144
Summa	45 094	88 831

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
Fastighetsservice (skötsel, städ & jour)	229 344	175 220
Snöröjning	10 529	50 183
Hisskostnader	19 807	4 964
Fastighetsel	143 099	96 850
Fjärrvärme	256 051	259 704
Vatten	36 617	296 560
Sophantering	79 675	83 103
Reparation, underhåll	53 056	74 517
Fastighetsförsäkring	45 834	25 979
Bredband	172 901	169 650
Revision	17 295	8 259
Ekonomisk förvaltning	83 435	72 091
Konsultkostnader	36 338	-
Bankkostnader	6 690	3 169
Övriga kostnader	63 455	57 166
Summa	1 254 126	1 377 415

Not 5 Anställda och personalkostnader

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

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01- 2018-12-31	2017-01-01- 2017-12-31
<i>Avskrivningar enligt plan fördelade</i>		
Byggnader och mark	2 112 160	2 112 160
Totalt	2 112 160	2 112 160

Not 7 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsförsäkring	19 484	18 556
Bredband	29 229	28 610
Ekonomisk förvaltning	20 042	19 784
Individuellt uppmätt förbrukning	10 144	8 800
Administrativ avgift från parkeringsbolaget	15 000	-
Övrig förutbetald kostnad	13 215	6 000
	107 114	81 750

Not 8 Byggnader och mark

	2018-12-31	2017-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	203 657 000	203 657 000
-Nyanskaffningar	-	-
-Omklassificeringar	-	-
Vid årets slut	203 657 000	203 657 000
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-3 168 241	-1 056 081
-Årets avskrivning	-2 112 160	-2 112 160
Vid årets slut	-5 280 401	-3 168 241
Redovisat värde vid årets slut	198 376 599	200 488 759
Varav mark	51 703 000	51 703 000
Taxeringsvärde, mark	19 200 000	19 200 000
Taxeringsvärde, byggnad	56 000 000	56 000 000
Redovisat värde vid årets slut	75 200 000	75 200 000

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

	2018-12-31	2017-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
-Förvärv	-	-
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.

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

Not 10 Långfristiga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Swedbank Hypotek, 2857241414 1,68 %, bundet t.o.m. 2021-01-25	20 000 000	20 000 000
Swedbank Hypotek, 2857241448 1,215 %, bundet t.o.m. 2019-01-25	20 000 000	20 000 000
Nordea Hypotek, 3978 88 89689 0,572% bundet t.o.m. 2019-01-24	19 228 701	19 404 500
	59 228 701	59 404 500
varav kortfristig del	-195 000	-170 000
Redovisat värde vid årets slut	59 033 701	59 234 500

Av föreningens lån förfaller 39 228 701 kr till omförhandling under 2019. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet om föreningen inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

Ställda säkerheter för övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	59 617 000	59 617 000

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna räntekostnader	101 325	103 330
Förutaviserade avgifter och hyror	283 374	363 582
Fjärrvärme	35 334	32 527
El	11 000	-
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvoden 2018	104 273	-
Övriga upplupna kostnader	13 315	6 925
	566 621	524 364

Underskrifter

Kungsbacka 2019 - 03-27



Mikael Thor
Styrelseordförande



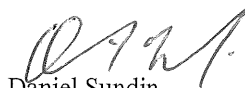
Mats Wikström



Kjell-Åke Käck

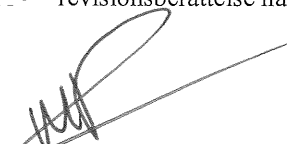


Anders Eriksson



Daniel Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019 - 04-30



Martin Rana
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 2018.

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 2018 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.

Övriga upplysningar

Revisionen av årsredovisningen för år 2017 har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 21 mars 2018 med omodifierade uttalanden i Rapport om årsredovisningen.

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 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 2018 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 30 april 2019

Parameter Revision AB



Martin Rana

Auktoriserad revisor