

# ÅRSREDOVISNING

**Brf Fladen**

769627-0102

Räkenskapsåret

2022-01-01 – 2022-12-31





## Innehållsförteckning;

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

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Förvaltningsberättelsen** är en detaljerad beskrivning av föreningen och verksamhetsåret i ord. Där framgår vad som skett och vad som planeras framöver och annan viktig information för intressenter. Det ska också framgå om föreningen är äkta eller oäkta.

**Resultaträkning** är en sammanställning av föreningens intäkter och kostnader under räkenskapsåret och visar periodens resultat (vinst eller förlust).

**Balansräkning** är en sammanställning av föreningens tillgångar, eget kapital och skulder och visar föreningens finansiella ställning vid räkenskapsårets utgång.

**Driftkostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftkostnader 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.

**Noter** är en förklaring och förtydligande av de siffror som finns i resultat- och balansräkningen.

**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 räkenskapsåret 2022-01-01 – 2022-12-31.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende samt lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Bostadsrätt är den rätt i föreningen som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken skall användas som ett komplement till bostadslägenheten eller lokal.

Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka.

Bostadsrättsföreningen bildades 2013. Ekonomisk plan har registrerats. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen är fullvärdesförsäkrad i Folksam ömsesidig sakförsäkring via Bostadsrätternas Fastighetsförsäkring. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring samt bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Medlemmen tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

Fastighetsbeteckning	Värdeår	Adress	Ort
Kolla 5:76	2016	Gnejsvägen 70–72 Granitvägen 21–25	Kungsbacka

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.



### Byggnad och ytor

Byggnadens totala yta enligt taxeringsbeskedet;

Bostadsyta (BOA)	Lokalyta (LOA)	Total yta	Markareal
4 352 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	5 752 m <sup>2</sup>	2 982 m <sup>2</sup>

### Lägenhetsfördelning

Föreningen upplåter 63 lägenheter med bostadsrätt.

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
4 st	25 st	16 st	14 st	4 st

De flesta lägenheter har uteplats eller indragen balkong mot sydväst.

### Parkering

Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 46 garageplatser (varav 6 platser är försedda med laddstationer) 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.

Verksamhet	Yta	Löptid t o m
Garage	1 400 m <sup>2</sup>	2026-12-31

### Underhållsplan

Föreningen följer en 30-årig underhållsplan sträcker sig till 2046. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen. Planens syfte är att säkerställa att förutsättningar finns för det planerade underhåll som behövs för att hålla fastigheterna i gott skick.

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.

Utfört underhåll	År
Laddstationer	2021
Målning av golv i cykel- och barnvagnsrummen	2021
Säkerhetsbesiktning taksäkerhet	2022
Byte av garageport	2022
Rengöring samt slipning och målning golv miljörummen	2022
Tvättat väggar i garagedfarten	2022
OVK	2022
Planerat underhåll	År
Diverse målningsarbeten	2024



## Förvaltning

Utöver nedan angivna avtal finns avtal för tex el, värme och avfallshantering.

Avtal	Leverantör
Ekonomisk förvaltning	Brf Ekonomen i Stockholm AB
Fastighetsskötsel	Kungariket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka
Trappstädning	Kungariket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka
Bredband och Tv	Telia Sverige AB
Individuell mätning	Infometric AB

## Medlemsinformation

Föreningen hade 94 (fg. år 94) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.  
Under året har 5 (fg. år 10) överlåtelse skett.

Överlåtelse- och pantförskrivningsavgift debiteras enligt föreningens stadgar.  
Överlåtelseavgiften betalas av köparen.

## Stämma

Vid föreningsstämma har varje medlem en röst. Om flera medlemmar gemensamt har en bostadsrätt, har de endast en röst tillsammans. Röstberättigad är endast den medlem som har fullgjort sina förpliktelser mot föreningen.

## Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter.

Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 30 maj 2022 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

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

## Styrelsearbete

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 11 st.

## Firmateckning

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

## Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB                      Ordinarie revisor

## Valberedning

Marianne Kjellberg    Sammanställande  
Karl-Jacob Ingvarsson



## Väsentliga händelser under året

### Årsavgifter 2023

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, 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.

Föreningen behöver ta ut årsavgift för att kunna betala sina löpande räkningar och göra en avsättning för framtida underhållskostnader. Föreningen behöver inte ta ut avgifter för att fullt ut täcka upp för avskrivningen.

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2023 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 8%. (fg. år 2%). Årsavgifterna 2023 uppgår i genomsnitt till 809 kr/m<sup>2</sup>.

För garage- och parkeringsplatser har ingen höjning av hyran skett 2023.

### Bredband, telefoni och TV

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

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

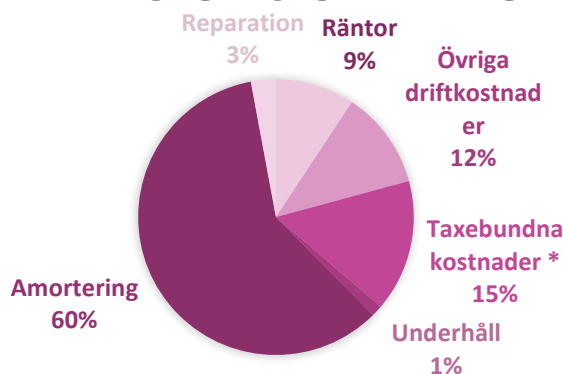
### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

24/1	Byte av garageport.
6/4	Sopning av garage.
25–26/4	Rengöring samt slipning och målning golv i miljörummen.
27/4	Byte av filter i ventilationsanläggningen.
11/5	Taksäkerhetsbesiktning.
30/5	Ordinarie föreningsstämma.
14/9	Omförhandling av lån hos Nordea. Amortering SEK 3 000 000,00 i samband med tecknandet av det nya lånet.
Vecka 38	Byte av elmätare.
-"-	Kanalrensning i samtliga lägenheter inför OVK.
Vecka 39	OVK besiktning.
	Byte av filter i Ventilationsanläggningen.
December	Inköp av julgran.





## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering

## Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	2019	2018
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> BOA	749	735	724	710	689
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	268	313	295	247	263
Driftkostnader, kr/m <sup>2</sup>	279	244	211	235	215
Fastighetsel, kr/m <sup>2</sup>	39	24	12	19	25
Uppvärmning, kr/m <sup>2</sup>	48	51	41	43	45
Vatten, kr/m <sup>2</sup>	34	34	35	33	6
Snittränta 31 december, %	1,51 %	0,69 %	1,07 %	1,11 %	1,29 %
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	9 629	10 185	10 229	10 255	10 297
Nettoomsättning, tkr	3 848	3 780	3 731	3 687	3 574
Resultat efter finansiella poster, tkr	-643	-423	-438	-702	-613
Soliditet %	71	70	70	70	70

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (BOA+LOA).

BOA, bostadsrätter	LOA, hyresrätt	Total yta
4 352 m <sup>2</sup>	1 400 m <sup>2</sup>	5 752 m <sup>2</sup>

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup>

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

### Sparande till framtida underhåll kr/m<sup>2</sup>

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med total yta.

### Driftkostnad kr/m<sup>2</sup>

Driftkostnader (minskad med kostnaden för planerat underhåll) dividerat med total yta.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med total yta.

### Snittränta 31 december i %

Viktad ränta på låneskulden vid verksamhetsårets utgång.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.



## Förändringar i eget kapital

<i><b>Bundet eget kapital</b></i>	<i><b>Medlems insatser</b></i>	<i><b>Yttre underhållsfond</b></i>	<i><b>Ansamlad Förlust</b></i>
Belopp vid årets början	144 040 000	347 000	-3 782 685
Avsättning till yttre underhållsfond		65 000	-65 000
I anspråkstagande från yttre underhållsfond		-112 963	112 963
Årets resultat			-642 883
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>144 040 000</b>	<b>299 037</b>	<b>-4 377 605</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-3 734 722
Årets resultat	-642 883
<b>Totalt</b>	<b>-4 377 605</b>
disponeras för	
avsättning för yttre underhållsfond	65 000
i ianspråktagande av medel från yttre underhållsfond	-69 415
balanseras i ny räkning	-4 373 190
<b>Summa</b>	<b>-4 377 605</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>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	3 848 015	3 780 195
Övriga rörelseintäkter	3	19 774	72 932
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 867 789</b>	<b>3 853 127</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 606 401	-1 402 878
Underhåll	5	-69 415	-112 963
Övriga externa kostnader	6	-152 352	-163 062
Personalkostnader	7	-104 033	-96 851
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 112 160	-2 112 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-4 044 361</b>	<b>-3 887 914</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-176 572</b>	<b>-34 787</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		33 356	16 671
Räntekostnader och liknande resultatposter		-499 667	-405 078
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-466 311</b>	<b>-388 407</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-642 883</b>	<b>-423 194</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-642 883</b>	<b>-423 194</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	189 927 959	192 040 119
<b>Summa byggnader och mark</b>		<b>189 927 959</b>	<b>192 040 119</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	10	50 000	50 000
		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>189 977 959</b>	<b>192 090 119</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		113 402	18 149
Övriga fordringar		41 310	52 825
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	111 265	112 263
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>265 977</b>	<b>183 237</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>		<b>6 021 048</b>	<b>7 833 491</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>6 287 025</b>	<b>8 016 728</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>196 264 984</b>	<b>200 106 847</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</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		299 037	347 000
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 339 037</b>	<b>144 387 000</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-3 734 722	-3 359 490
Årets resultat		-642 883	-423 194
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 377 605</b>	<b>-3 782 684</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 961 432</b>	<b>140 604 316</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	12,15	55 185 505	58 385 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>55 185 505</b>	<b>58 385 505</b>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	13	200 000	200 000
Förskott från kunder		500	40 526
Leverantörsskulder		228 095	254 061
Skatteskulder		66 512	78 320
Övriga kortfristiga skulder		117	3 038
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	622 823	541 081
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 118 047</b>	<b>1 117 026</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>196 264 984</b>	<b>200 106 847</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	-642 883	-423 194
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 112 160	2 112 160
	<b>1 469 277</b>	<b>1 688 966</b>
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 469 277</b>	<b>1 688 966</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-82 741	119 980
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	1 021	60 260
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 387 557</b>	<b>1 869 206</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-3 200 000	-250 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-3 200 000</b>	<b>-250 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-1 812 443</b>	<b>1 619 206</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>7 833 491</b>	<b>6 214 285</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 021 048</b>	<b>7 833 491</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).

#### **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. 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.

## Skatter

### Inkomstskatt

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 och kommunal lägenhetsavgift

Den kommunala fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften för 2022 högst 1 519 kr per bostadslägenhet. Enligt nu gällande lag är föreningen befriad från kommunal lägenhetsavgift t.o.m. 2031.

Lokaler beskattas med 1,0 % av lokalens taxeringsvärde.

### 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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter	3 260 736	3 196 800
Hysesintäkter, garage och p-platser	319 533	307 486
Individuell mätning	48 469	46 167
Triple Play	185 220	181 062
Avgift för andrahandsuthyrning	6 941	9 520
Övriga hyresintäkter	27 116	39 160
<b>Summa</b>	<b>3 848 015</b>	<b>3 780 195</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter och dyl.	15 071	24 445
Erhållna bidrag, laddstationer	-	43 950
Övriga intäkter	4 703	4 537
<b>Summa</b>	<b>19 774</b>	<b>72 932</b>



#### Not 4 Driftkostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetservice (skötsel, städ & jour)	256 876	232 142
Snöröjning	8 738	18 516
Hisskostnader	30 438	30 408
Serviceavtal	12 661	12 916
Fastighetsel	226 680	140 060
Fjärrvärme	273 603	292 302
Vatten	197 914	194 629
Sophantering	133 724	102 685
Reparation	157 105	51 841
Fastighetsförsäkring	53 217	52 579
Bredband	186 287	188 061
Fastighetsskatt	27 030	39 160
Individuell mätning	12 014	11 632
Besiktningar	24 998	5 244
Defibrillator	5 116	-
Övriga driftkostnader	-	30 703
<b>Summa</b>	<b>1 606 401</b>	<b>1 402 878</b>

#### Not 5 Underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Laddstationer	-	87 900
Ventilation OVK	69 415	-
Underhåll övrigt	-	25 063
<b>Summa</b>	<b>69 415</b>	<b>112 963</b>

#### Not 6 Övriga externa kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Revision	23 390	23 438
Förbrukningsinventarier, hemsida, bredband föreningens egna	9 862	7 981
Föreningsstämma, hyra lokal, aktiviteter och styrelsemöten	8 013	8 463
Ekonomisk förvaltning	84 559	86 380
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	12 761	22 585
Bostadsrätterna	6 430	6 370
Övriga externa kostnader	7 337	7 845
<b>Summa</b>	<b>152 352</b>	<b>163 062</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

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
<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	-11 616 881	-9 504 721
-Årets avskrivning	-2 112 160	-2 112 160
Vid årets slut	-13 729 041	-11 616 881
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>189 927 959</b>	<b>192 040 119</b>
<b>Varav mark</b>	<b>51 703 000</b>	<b>51 703 000</b>
Taxeringsvärde, mark	24 000 000	26 000 000
Taxeringsvärde, byggnad	100 703 000	78 916 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>124 703 000</b>	<b>104 916 000</b>

## Not 10 Andelar i koncernföretag

	2022-12-31	2021-12-31
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 andelar i koncernföretag

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

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





### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetskötsel	17 712	17 790
Fastighetsförsäkring	18 146	22 220
Bredband	31 245	30 061
Ekonomisk förvaltning	23 020	20 751
Individuellt uppmätt förbrukning	5 955	6 678
Bostadsrätterna	6 530	6 430
Övrig förutbetald kostnad	8 657	8 333
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>111 265</b>	<b>112 263</b>

### Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea, ränta 0,48 %, ffd 2024-01-17	20 000 000	20 000 000
Nordea	-	18 585 505
Nordea	-	20 000 000
Nordea, ränta 3,78 % ffd 2024-09-18	15 385 505	-
Nordea, ränta 0,80 % ffd 2025-01-22	20 000 000	-
	55 385 505	58 585 505
varav kortfristig del	-200 000	-200 000
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>55 185 505</b>	<b>58 385 505</b>

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

### Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
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

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntekostnader	63 088	50 543
Föraviserade avgifter och hyror	316 338	300 329
Fjärrvärme	73 102	41 379
El	40 522	26 555
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvoden	111 773	104 275
<b>Redovisat värdet vid årets slut</b>	<b>622 823</b>	<b>541 081</b>



## Not 14 Ställda säkerheter för skulder

	2022-12-31	2021-12-31
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 2023 -

Björn Wånge  
Styrelseordförande

Paula Pethrus Juhlin

Kjell Åke Käck

Anders Eriksson

Elisabeth Boissier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 -

Martin Rana  
Parameter Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

21.04.2023 14:25

SENT BY OWNER:

Jennie Höckert · 19.04.2023 14:02

DOCUMENT ID:

Syli8u86z2

ENVELOPE ID:

BkslulaG3-Syli8u86z2

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2022 Brf Fladen.pdf

18 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Paula Rut Berit Pethrus Juhlin paula.juhlin@brffladen.se	Signed Authenticated	19.04.2023 14:10 19.04.2023 14:06	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1978/04/03) IP: 90.224.246.178
2. Anders Sture Eriksson anders.eriksson@brffladen.se	Signed Authenticated	19.04.2023 14:13 19.04.2023 14:07	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1950/10/27) IP: 90.231.48.123
3. Nils Björn Johan Wånge bjorn.wange@brffladen.se	Signed Authenticated	19.04.2023 17:10 19.04.2023 17:03	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1963/01/30) IP: 213.64.20.244
4. Kjell Åke Käck kjell.ake.kack@brffladen.se	Signed Authenticated	20.04.2023 08:29 20.04.2023 08:24	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1947/03/04) IP: 90.226.220.97
5. ELISABETH BOISSIER elisabeth.boissier@brffladen.se	Signed Authenticated	20.04.2023 16:01 20.04.2023 15:40	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1969/06/30) IP: 134.238.48.105
6. Martin Jonas Rana martin.rana@parameterrevision.se	Signed Authenticated	21.04.2023 14:25 21.04.2023 14:08	eID Low	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08) 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 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet "Revisorns ansvar". Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om 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 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

### **Grund för uttalanden**

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet "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 revisionsssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionsssed i Sverige använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på vår professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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 enligt digital underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana  
Auktoriserad revisor





# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2023 14:25

SENT BY OWNER:  
Jennie Höckert · 19.04.2023 14:04

DOCUMENT ID:  
HJDp0laf2

ENVELOPE ID:  
HkL6\_LaM2-HJDp0laf2

DOCUMENT NAME:  
2022 RB Brf Fladen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana	 Signed	21.04.2023 14:25	eID	Swedish BankID (DOB: 1982/09/08)
martin.rana@parameterrevision.se	Authenticated	21.04.2023 14:17	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