

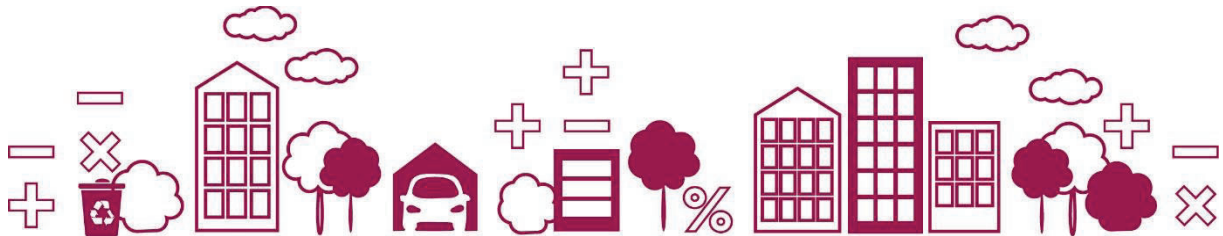
# ÅRSREDOVISNING

**Brf Fladen**

769627-0102

Räkenskapsåret

2023-01-01 – 2023-12-31





## Innehållsförteckning;

Termer i årsredovisningen.....	2
Förvaltningsberättelse .....	3
Resultaträkning.....	10
Balansräkning .....	11
Kassaflödesanalys .....	13
Noter .....	14
Underskrifter.....	20

## 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.

**Kassaflödesanalys** är uppgifter om räkenskapsårets förändringar av föreningens likvida medel (pengar).

**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 2023-01-01 – 2023-12-31.

### 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.

Medlemmar tecknar egen hemförsäkring hos valfritt försäkringsbolag.

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

Föreningen äger marken och 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 (bostadsrätt)	Lokalyta (hyresrätt)	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 12 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
Byte till LED-belysning i garage/garageslussar och utanpåliggande lampor miljörummen	2023
Byte av garageport	2023
Laddstationer komplettering 6 st	2023

Planerat underhåll	År
Diverse målningsarbeten	2024

### Förvaltning



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

<b>Avtal</b>	<b>Leverantör</b>
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 92 (fg. år 94) medlemmar vid utgången av verksamhetsåret.  
Under året har 11 (fg. år 5) överlåtelser 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 15 maj 2023 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Björn Wånge	Ledamot	1 år kvar	Ordförande
Elisabeth Boissier	Ledamot	2 år	Vice ordförande
Karl-Jacob Ingvarsson	Ledamot	2 år	Kassör
Anders Eriksson	Ledamot	1 år kvar	Sekreterare
Paula Pethrus Juhlin	Ledamot	2 år	
Dragana Skiljic	Suppleant	2 år	
Wendy Lintin	Suppleant	1 år kvar	

### **Styrelsearbete**

Styrelsemöten som protokollförts under året har uppgått till 12 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  
Lasse Beijer

## **Väsentliga händelser under året**



### Årsavgifter 2024

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 2024 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 3%. (fg. år 8%). Årsavgifterna 2024 uppgår i genomsnitt till 833 kr/m<sup>2</sup>.

För garage- och parkeringsplatser har ingen höjning av hyran skett 2024.

### Bredband, telefoni och TV

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

### Individuell mätning

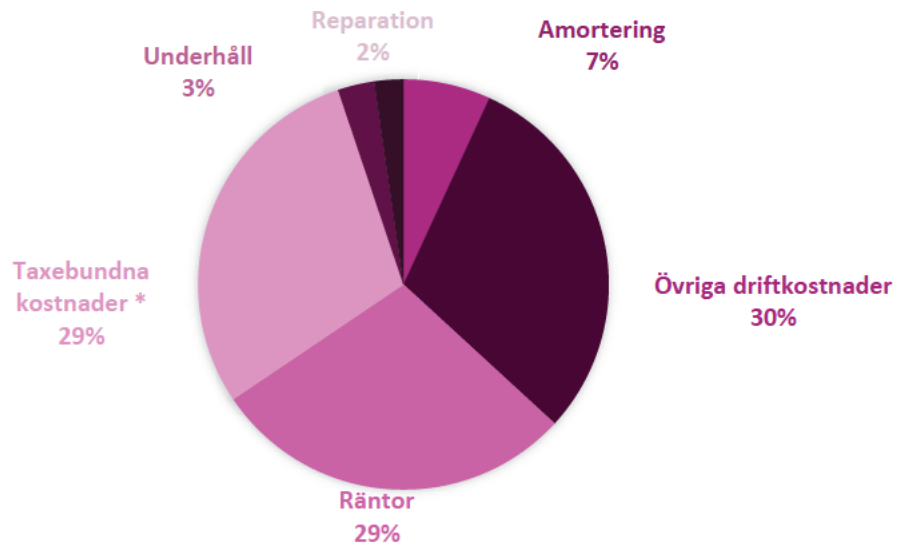
Föreningen tillämpar individuell mätning av uppvärmning av varmvatten. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften för januari, april, juli respektive oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den ovan angivna månaden i respektive kvartal.

### Övriga väsentliga händelser under räkenskapsåret

17/4	Sopning av garage
15/5	Ordinarie föreningsstämma
2/6	Byte av garageport efter påkörning
Juli	Installation/komplettering av 6 nya laddstationer
26/9	Byte av filter i ventilationsanläggningen
Vecka 47	Byte till LED-belysning i garage/garageslussar och utanpåliggande lampor miljörummen
8/11	Byte av Joniseringsrör i miljörummen
December	Inköp av julgran



## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Nyckeltal, allmänna råd BFNAR 2023:1

	2023	2022	2021	2020
Sparande till framtida underhåll, kr/m <sup>2</sup>	317	268	313	295
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätter	809	749	735	724
Årsavgifter, kr/m <sup>2</sup> lokaler				
Årshyra, kr/m <sup>2</sup> hyresrätter	249	167	159	163,59
Årsavgifternas andel av de totala intäkterna, %	82,74	84,30	83,92	84,08
Energikostnad, kr/m <sup>2</sup>	119	121	109	88
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup> bostadsrätt	12 680	12 726	13 519	13 462
Skuldsättning, kr/m <sup>2</sup>	9 594	9 629	10 185	10 229
Räntekänslighet, %	15,67	16,99	18,33	18,69
Nettoomsättning, tkr	4 242	3 848	3 780	3 731
Soliditet %	71	71	70	70

Kr/m<sup>2</sup> avser total yta (bostadsrätter och hyresrätter).

Enl. BFNAR behöver nyckeltal inte lämnas för räkenskapsår som föregår det räkenskapsår som detta allmänna råd tillämpas för första gången.

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

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

Justerat resultat dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.  
Justerat resultat beräknas: Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

1 % av räntebärande skulder dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna.

### Årsavgift kr/m<sup>2</sup> bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Skuldsättning kr/m<sup>2</sup>

1 % av räntebärande skulder dividerat med summan av ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Årshyra, kr/m<sup>2</sup> hyresrätt

Årshyror dividerat med ytan upplåten med hyresrätt.  
Exklusive uppmätta förbrukningar.

### Räntekänslighet, %

1 % av räntebärande skulder dividerat med årets intäkter från årsavgifter.

### Årsavgifternas andel av totala intäkter, %

Årsavgifterna divideras med de totala intäkterna.

### Nettoomsättning

Samtliga årsavgifter och hyresintäkter från lokaler och bostäder.

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

Kostnad för uppvärmning, el och vatten dividerat med ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt.

### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

## Upplysning om förlust

Föreningen gör ett negativt resultat för året. Resultatet innefattar dock även avskrivningar som inte är likviditetspåverkande. Räknar man bort denna post gör föreningen ett positivt resultat om 1 742 tkr.

Som en åtgärd att förbättra föreningens resultat har styrelsen under året 2023 höjt avgifterna med 8%, samt beslutat att höja avgifterna med 3% från 2024-01-01.





## 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>Fritt eget kapital</b></i>
Belopp vid årets början	144 040 000	299 037	-4 377 605
Avsättning till yttre underhållsfond		65 000	-65 000
ianspråkstagande från yttre underhåll		-69 415	69 415
Årets resultat			-370 169
Belopp vid årets slut	<b>144 040 000</b>	<b>294 622</b>	<b>-4 743 359</b>

## Resultatdisposition

	<i><b>Belopp i kr</b></i>
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
Balanserat resultat	-4 373 190
Årets resultat	-370 169
<b>Totalt</b>	<b>-4 743 359</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll	65 000
ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	-83 499
balanseras i ny räkning	-4 724 860
<b>Summa</b>	<b>-4 743 359</b>

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



## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	4 242 225	3 848 015
Övriga rörelseintäkter	3	54 104	19 774
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>4 296 329</b>	<b>3 867 789</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	4	-1 512 667	-1 606 401
Underhåll	5	-83 499	-69 415
Övriga externa kostnader	6	-171 699	-152 352
Personalkostnader	7	-104 454	-104 033
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	8	-2 112 470	-2 112 160
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 984 789</b>	<b>-4 044 361</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>311 540</b>	<b>-176 572</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		153 153	33 356
Räntekostnader och liknande resultatposter		-834 862	-499 667
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-681 709</b>	<b>-466 311</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-370 169</b>	<b>-642 883</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-370 169</b>	<b>-642 883</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	9	187 815 799	189 927 959
Inventarier, verktyg och installationer	10	55 565	-
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>187 871 364</b>	<b>189 927 959</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 871 364</b>	<b>189 927 959</b>
<b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b>			
Andelar i koncernföretag	11	50 000	50 000
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>50 000</b>	<b>50 000</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>187 921 364</b>	<b>189 977 959</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>			
Kundfordringar		103 244	113 402
Övriga fordringar		30 414	41 310
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	12	237 520	111 265
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>371 178</b>	<b>265 977</b>
<b><i>Kortfristiga placeringar</i></b>			
Övriga kortfristiga placeringar	13	5 000 000	-
<b>Summa kortfristiga placeringar</b>		<b>5 000 000</b>	<b>-</b>
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		2 484 818	6 021 048
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>2 484 818</b>	<b>6 021 048</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 855 996</b>	<b>6 287 025</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>195 777 360</b>	<b>196 214 984</b>



## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		144 040 000	144 040 000
Fond för yttre underhåll		294 622	299 037
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>144 334 622</b>	<b>144 339 037</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-4 373 190	-3 734 722
Årets resultat		-370 169	-642 883
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-4 743 359</b>	<b>-4 377 605</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>139 591 263</b>	<b>139 961 432</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut	14,17	19 800 000	55 185 505
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>19 800 000</b>	<b>55 185 505</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut	15	35 385 505	200 000
Förskott från kunder		-	500
Leverantörsskulder		246 564	228 095
Skatteskulder		54 060	66 512
Övriga kortfristiga skulder		26 049	117
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	16	673 919	622 823
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>36 386 097</b>	<b>1 118 047</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>195 777 360</b>	<b>196 264 984</b>



## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	311 540	-176 572
Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m	2 112 470	2 112 160
	2 424 010	1 935 588
Erhållen ränta	153 153	33 356
Erlagd ränta	-834 862	-499 667
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>1 742 301</b>	<b>1 469 277</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-105 200	-82 741
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	82 544	1 021
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b>	<b>1 719 645</b>	<b>1 387 557</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-55 875	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-55 875</b>	<b>-</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av lån	-200 000	-3 200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-3 200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>1 463 770</b>	<b>-1 812 443</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>6 021 048</b>	<b>7 833 491</b>
<b>Likvida medel* vid årets slut</b>	<b>7 484 818</b>	<b>6 021 048</b>

\* Avser både bankkonto och räntebärande placeringskonto



## 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), kompletterad med BFNAR 2023:1.

#### **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 2023 högst 1 589 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 överläter 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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter	3 521 595	3 260 736
Hysesintäkter, garage och parkeringsplatser	427 904	319 533
Individuellt uppmätta förbrukningar	66 476	48 469
Triple Play	185 220	185 220
Administrationsavgift andrahandsuthyrningar	14 000	6 941
Övriga hyresintäkter	27 030	27 116
<b>Summa</b>	<b>4 242 225</b>	<b>3 848 015</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	10 558	15 071
Erhållna statliga bidrag, laddstationer	39 927	-
Övriga externa intäkter	3 619	4 703
<b>Summa</b>	<b>54 104</b>	<b>19 774</b>



## Not 4 Driftkostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel (skötsel, städ & jour)	249 797	256 876
Snöröjning	3 786	8 738
Hisskostnader	37 228	30 438
Serviceavtal	13 153	12 661
Fastighetsel	172 946	226 680
Fjärrvärme	330 788	273 603
Vatten	181 163	197 914
Sophantering	166 621	133 724
Reparation	66 423	157 105
Fastighetsförsäkring	58 522	53 217
Bredband	187 472	186 287
Fastighetsskatt	27 030	27 030
Mätdatainsamling	12 623	12 014
Besiktningar	1 279	24 998
Defibrillator	3 836	5 116
<b>Summa</b>	<b>1 512 667</b>	<b>1 606 401</b>

## Not 5 Underhåll

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ventilation, OVK	-	69 415
Garage och parkeringsplatser	83 499	-
<b>Summa</b>	<b>83 499</b>	<b>69 415</b>

## Not 6 Övriga externa kostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Revision	30 949	23 390
Förbrukningsinventarier, hemsida och föreningens egna	7 902	9 862
Föreningsstämma, lokalhyra, aktiviteter och styrelsemöten	10 123	8 013
Ekonomisk förvaltning	93 489	84 559
Överlåtelse- och pantnoteringsavgifter	12 339	12 761
Bostadsrätterna	6 530	6 430
Övriga externa kostnader	10 367	7 337
<b>Summa</b>	<b>171 699</b>	<b>152 352</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

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 112 160	2 112 160
Inventarier, verktyg och installationer	310	-
<b>Summa</b>	<b>2 112 470</b>	<b>2 112 160</b>

## Not 9 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
<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	-13 729 041	-11 616 881
-Årets avskrivning	-2 112 160	-2 112 160
<b>Vid årets slut</b>	<b>-15 841 201</b>	<b>-13 729 041</b>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>187 815 799</b>	<b>189 927 959</b>
<b>Varav mark</b>	<b>51 703 000</b>	<b>51 703 000</b>
<i>Taxeringsvärde;</i>		
Bostäder	24 000 000	24 000 000
Lokaler	100 703 000	100 703 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>124 703 000</b>	<b>124 703 000</b>



## Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
-Vid årets början	-	-
-Nyanskaffningar	55 875	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>55 875</b>	-
<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
-Vid årets början	-	-
-Årets avskrivning	-310	-
<b>Vid årets slut</b>	<b>-310</b>	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>55 565</b>	-

## Not 11 Andelar i koncernbolag

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	50 000	50 000
<b>Summa</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.

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

## Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Ränteintäkter	121 167	-
Fastighetsskötsel	18 508	17 712
Fastighetsförsäkring	20 405	18 146
Bredband	31 245	31 245
Ekonomisk förvaltning	24 602	23 020
Mätdatainsamling	6 070	5 955
Bostadsrätterna	6 530	6 530
Övrig förutbetald kostnad	8 993	8 657
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>237 520</b>	<b>111 265</b>



### Not 13 Kortfristiga placeringar

	2023-12-31	2022-12-31
SBAB placeringskonto, 3,64% ränta 2023-05-03 - 2024-05-06	5 000 000	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>5 000 000</b>	<b>-</b>

### Not 14 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

		2023-12-31	2022-12-31
<b>Långgivare</b>	<b>Ränta 31 dec</b>	<b>Villkorsändring</b>	
Nordea	Redovisas som kortfristig skuld	-	20 000 000
Nordea	Redovisas som kortfristig skuld	-	15 385 505
Nordea	0,80%	2025-01-22	20 000 000
		20 000 000	55 385 505
varav kortfristig del av långfristig skuld		-200 000	-200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>		<b>19 800 000</b>	<b>55 185 505</b>

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

### Not 15 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

			2023-12-31	2022-12-31
<b>Långgivare</b>	<b>Ränta 31 dec</b>	<b>Villkorsändring</b>		
Nordea	0,48%	2024-01-17	20 000 000	-
Nordea	3,78%	2024-09-18	15 185 505	-
Varav kortfristig del av långfristig skuld			200 000	200 000
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>			<b>35 385 505</b>	<b>200 000</b>

### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna räntekostnader	62 878	63 088
Föraviserade avgifter och hyror	313 678	316 338
Fjärrvärme	67 357	73 102
El	16 734	40 522
Revision	18 000	18 000
Styrelsearvoden	111 773	111 773
Underhåll garage	83 499	-
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>673 919</b>	<b>622 823</b>



## Not 17 Ställda säkerheter för skulder

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	59 617 000	59 617 000
	<b>59 617 000</b>	<b>59 617 000</b>

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

## Underskrifter

Kungsbacka 2024-

Björn Wånge  
Ordförande

Elisabeth Boissier

Karl-Jacob Ingvarsson

Anders Eriksson

Paula Pethrus Juhlin

Vår revisionsberättelse har lämnats 2024-  
Parameter Revision AB

Martin Rana  
Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2024 22:48

SENT BY OWNER:  
Per Jonsson · 20.04.2024 18:31

DOCUMENT ID:  
SJgWgAwWbR

ENVELOPE ID:  
By-eCP-ZR-SJgWgAwWbR

DOCUMENT NAME:  
Årsredovisning 2023 Brf Fladen.pdf  
20 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Anders Sture Eriksson [REDACTED]	Signed Authenticated	20.04.2024 18:47 20.04.2024 18:41	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]
2. Paula Rut Berit Pethrus Juhlin [REDACTED]	Signed Authenticated	20.04.2024 19:05 20.04.2024 19:05	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]
3. ELISABETH BOISSIER [REDACTED]	Signed Authenticated	20.04.2024 19:53 20.04.2024 19:37	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]
4. Nils Björn Johan Wånge [REDACTED]	Signed Authenticated	20.04.2024 20:54 20.04.2024 20:52	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]
5. KARL-JACOB INGVARSSON [REDACTED]	Signed Authenticated	21.04.2024 11:31 21.04.2024 11:26	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]
6. Martin Jonas Rana [REDACTED]	Signed Authenticated	21.04.2024 22:48 21.04.2024 22:45	eID Low	Swedish BankID [REDACTED] IP: [REDACTED]

\* 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 2023.

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 2023 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 2023 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 dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Parameter Revision AB

Martin Rana

Auktoriserad revisor



# Document history

COMPLETED BY ALL:  
21.04.2024 22:49

SENT BY OWNER:  
Per Jonsson · 20.04.2024 18:32

DOCUMENT ID:  
ry\_mCD-0

ENVELOPE ID:  
SyDQAD-WA-ry\_mCD-0

DOCUMENT NAME:  
RB - BRF Fladen.pdf  
2 pages

## Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. Martin Jonas Rana [REDACTED]	Signed	21.04.2024 22:49	eID	Swedish BankID [REDACTED]
	Authenticated	21.04.2024 22:45	Low	IP: [REDACTED]

\* 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