

# Årsredovisning

2019

Brf Flatås Park

Org nr 769631-0338

Styrelsen för Brf Flatås Park får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2019.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

## Förvaltningsberättelse

### Allmänt om verksamheten

#### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

#### Föreningsfrågor

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för uthyrning av parkeringsplatser.

Bostadsrättsföreningen registrerades hos Bolagsverket 2015-10-19.

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-10-02.

Föreningens ekonomiska plan registrerades 2018-05-25.

Styrelsen har sitt säte i Västra Götalands län, Göteborg kommun.

### Styrelsen och övriga funktionärer

Har sedan ordinarie stämma 2019-05-22 bestått av:

#### *Ordinarie styrelseledamöter*

Åke Ahlinder Ordförande

Olle Kruus

Eva Hasselström

#### *Ordinarie revisorer*

Niclas Wärenfeldt Borevision

#### *Revisorssuppleanter*

Jörgen Götehed Borevision

#### *Valberedning*

Christoffer Ratovich

Gudrun Piculell

27

### **Fastigheten**

Föreningens fastighet, Järnbrott 212:2, bebyggdes 2018-2019 av Veidekke Eiendom AB och är belägen i Göteborgs kommun. Fastighetens adress är Svängrumsgatan 71-87.

Föreningens fastighet ingår i gemensamhetsanläggning Göteborg Järnbrott GA:41.

På fastigheten finns 3 st flerbostadshus i fem våningar, innehållande 140 st lägenheter. Dessutom finns ett underliggande garage med 61 p-platser samt 9 markparkeringsplatser för uthyrning till medlemmarna.

### **Underhåll**

För fastigheten ska upprättas en långsiktig underhållsplan vilken årligen ska uppdateras av styrelsen.

### **Bostäder och lokaler**

| Antal | Typ   | Total yta   |
|-------|-------|-------------|
| 28 st | 1 rok |             |
| 54 st | 2 rok |             |
| 47 st | 3 rok |             |
| 11 st | 4 rok | 8 475,5 kvm |

### **Förvaltning**

Fastighetens byggnader är fullvärdeförsäkrade i Trygg-Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen och även bostadsrättstillägg. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen har under delar av året utförts av Veidekke Bostad AB och därefter av RB Fastighetsägare AB, en del av Riksbyggen.

Lägenhetsförteckningen hanteras av RB Fastighetsägare AB.

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Veidekke Nära.

### **Avtal**

Telia Triple Play, TV, bredband och telefoni

Renova, renhållning och återvinning

Parkando, uthyrning av p-platser i garage samt markparkeringsplatser

Låsinväst jourtjänst

Schindler Hiss, jouravtal hissar

Göteborg Energi, el och värme

Göteborgs Stad, VA

Techem, mätning/avläsning/debitering värme-, varmvatten- och elförbrukning

Veidekke Nära, städ och fastighetsskötsel

Faktisk förbrukning av varmvatten och hushållsel mäts separat för varje bostadsrätt. Kostnaden aviseras kvartalsvis i efterskott och betalas i samband med månadsavgiften för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som innehar bostadsrätten den första månaden i varje kvartal.

### **Väsentliga händelser under räkenskapsåret**

Löpande reparationer har utförts till en kostnad av 24 051 kronor.

Under mars månad skedde inflyttning i hus 2 och under juni månad skedde sista inflyttning i hus 3. Gården mellan hus 1 och hus 2 samt vid hus 2 har färdigställts.

### Medlemsinformation

Under perioden har 41 st överlåtelse ägt rum. Styrelsen har beviljat 18 st andrahandsupplåtelse. Styrelsens policy för andrahandsupplåtelse är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets början 100 medlemmar och medlemsantalet uppgår till 175 vid årets slut.

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditonsavgift på 2,5 % av prisbasbeloppet (2020 = 1 182,50 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av prisbasbeloppet (2020 = 473 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp per år.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

### Föreningens ekonomi

Byggnation av föreningens hus finansieras under byggtiden genom byggnadskreditiv, inbetalda förskott och erlagda slutlikvidier.

Under året har föreningen placerat tre bottenlån i Nordea och slutbetalning av byggnadskreditivet skedde 2020-01-07.

Föreningen har i samband med driftavräkning med Veidekke den 2019-09-30 till fullo övertagit kostnader och intäkter. Slutlig skatt avseende räkenskapsår 2018 bekostas av Veidekke och är reglerad i driftavräkningen.

| <b>Flerårsöversikt (Tkr)</b>                     | <b>2019</b> | <b>2018</b> | <b>2017</b> |
|--|-------------|-------------|-------------|
| Nettoomsättning                                  | 1 391       | 0           | 0           |
| Resultat efter finansiella poster                | -2          | 0           | 0           |
| Soliditet (%)                                    | 75          | 24          | 0           |
| Kassalikviditet (%)                              | 122         | 294         | 138         |
| Reservering yttre underhållsfond                 | 0           | 0           | 0           |
| Saldo yttre reparationsfond                      | 0           | 0           | 0           |
| Årsavgift bostäder kronor/kvm<br>per balansdagen | 146         | 0           | 0           |
| Lån kronor per kvm yta                           | 15 090      | 50 271      | 35 464      |

För definitioner av nyckeltal, se Redovisnings- och värderingsprinciper.

### Förändring av eget kapital

|                                | Medlems-<br>Insatser | Aktie-<br>kapital | Underhålls-<br>fond | Balanserat<br>resultat | Årets<br>resultat |
|--------------------------------|----------------------|-------------------|---------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång        | 150 765 200          | 50 000            | 0                   | 0                      | 0                 |
| Ökning av insatskapital        | 290 873 800          |                   |                     |                        |                   |
| Minskning av aktiekapital      |                      | -25 000           |                     |                        |                   |
| Årets resultat                 |                      |                   |                     |                        | -2 249            |
| <b>Belopp vid årets utgång</b> | <b>441 639 000</b>   | <b>25 000</b>     | <b>0</b>            | <b>0</b>               | <b>-2 249</b>     |

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

|   |               |
|---|---------------|
| årets förlust                           | -2 249        |
| behandlas så att                        |               |
| reservering till yttre underhållsfond   | 489 000       |
| ianspråktagande av yttre underhållsfond | 0             |
| i ny räkning överföres                  | -491 249      |
|   | <b>-2 249</b> |

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med noter.

20



| <b>Resultaträkning</b>  | <b>Not</b> | <b>2019-01-01<br/>-2019-12-31</b> | <b>2018-01-01<br/>-2018-12-31</b> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelsens intäkter</b>   |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning   | 2          | 1 391 441                         | 0                                 |
| Övriga intäkter   | 3          | 176 394                           | 0                                 |
| <b>Summa rörelsens intäkter</b>   |            | <b>1 567 835</b>                  | <b>0</b>                          |
| <b>Rörelsens kostnader</b>  |            |                                   |                                   |
| Driftskostnader   | 4          | -58 235                           | 0                                 |
| Förvaltning och övriga externa kostnader  | 5          | 30 670                            | 0                                 |
| Personalkostnader   | 6          | 0                                 | 0                                 |
| Avskrivningar och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar |            | -1 340 562                        | 0                                 |
| <b>Summa rörelsens kostnader</b>  |            | <b>-1 368 128</b>                 | <b>0</b>                          |
| <b>Rörelseresultat</b>  |            | <b>199 707</b>                    | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>   |            |                                   |                                   |
| Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter                                      |            | 844                               | 0                                 |
| Räntekostnader och liknande resultatposter  |            | -202 800                          | 0                                 |
| <b>Summa resultat från finansiella poster</b>   |            | <b>-201 956</b>                   | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>  |            | <b>-2 249</b>                     | <b>0</b>                          |
| <b>Resultat före skatt</b>  |            | <b>-2 249</b>                     | <b>0</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>   |            | <b>-2 249</b>                     | <b>0</b>                          |

| <b>Balansräkning</b>   | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>  |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark   | 7          | 563 188 591        | 146 112 153        |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | 8          | 0                  | 329 500 000        |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>                                  |            | <b>563 188 591</b> | <b>475 612 153</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>                                       |            |                    |                    |
| Andelar i dotterbolag  | 9          | 25 000             | 50 000             |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>                                 |            | <b>25 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>   |            | <b>563 213 591</b> | <b>475 662 153</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>   |            |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>   |            |                    |                    |
| Kundfordringar   |            | 24 340 000         | 34 711 500         |
| Avgifts- och hyresfordringar   |            | 102 405            | 0                  |
| Övriga fordringar  | 10         | 2 781 212          | 16 412 632         |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                   | 11         | 203 007            | 0                  |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>   |            | <b>27 426 624</b>  | <b>51 124 132</b>  |
| <i>Kassa och bank</i>  |            | 1 126 948          | 102 274 425        |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>   |            | <b>28 553 572</b>  | <b>153 398 557</b> |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>  |            | <b>591 767 163</b> | <b>629 060 710</b> |

| <b>Balansräkning</b>                         | <b>Not</b> | <b>2019-12-31</b>  | <b>2018-12-31</b>  |
|--|------------|--------------------|--------------------|
| <b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>              |            |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |            |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |            |                    |                    |
| Medlemsinsatser                              |            | 441 639 000        | 150 765 200        |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |            | <b>441 639 000</b> | <b>150 765 200</b> |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |            |                    |                    |
| Årets resultat                               |            | -2 249             | 0                  |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |            | <b>-2 249</b>      | <b>0</b>           |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |            | <b>441 636 751</b> | <b>150 765 200</b> |
| <b>Långfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Byggnadskreditiv                             | 12         | 5 000 000          | 426 072 235        |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13, 14     | 121 663 080        | 0                  |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |            | <b>126 663 080</b> | <b>426 072 235</b> |
| <b>Kortfristiga skulder</b>                  |            |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | 13         | 1 228 920          | 0                  |
| Leverantörsskulder                           |            | 115 185            | 0                  |
| Skatteskulder                                |            | 650 400            | 104 040            |
| Övriga skulder                               | 15         | 20 555 589         | 52 000 000         |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | 16         | 917 238            | 119 235            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |            | <b>23 467 332</b>  | <b>52 223 275</b>  |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>        |            | <b>591 767 163</b> | <b>629 060 710</b> |



## Kassaflödesanalys

|   | Not | 2019-01-01<br>-2019-12-31 | 2018-01-01<br>-2018-12-31 |
|---|-----|---------------------------|---------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Rörelseresultat   |     | 199 707                   | 0                         |
| Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet                               |     |                           |                           |
| Avskrivningar   |     | 1 340 562                 | 0                         |
| Erhållen ränta  |     | 844                       | 0                         |
| Erlagd ränta  |     | -202 800                  | 0                         |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital</b> |     | <b>1 338 313</b>          | <b>0</b>                  |
| <b>Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet</b>                             |     |                           |                           |
| Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar                                     |     | 13 352 582                | -8 021 730                |
| Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder  |     | -19 614 938               | 11 012 478                |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                   |     | <b>-4 924 042</b>         | <b>2 990 748</b>          |
| <b>Investeringsverksamheten</b>   |     |                           |                           |
| Investeringar i materiella anläggningstillgångar                                  |     | -88 917 000               | -177 500 000              |
| <b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>                                   |     | <b>-88 917 000</b>        | <b>-177 500 000</b>       |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>  |     |                           |                           |
| Amortering av fastighetslån   |     | -298 180 235              | 125 500 000               |
| Inbetalda insatser / kapitallånskott  |     | 290 873 800               | 150 765 200               |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                  |     | <b>-7 306 435</b>         | <b>276 265 200</b>        |
| <b>Årets kassaflöde</b>   |     | <b>-101 147 477</b>       | <b>101 755 948</b>        |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>   |     |                           |                           |
| Likvida medel vid årets början  |     | 102 274 425               | 518 477                   |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>   | 17  | <b>1 126 948</b>          | <b>102 274 425</b>        |

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Tillgångar och skulder har värderats utifrån anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Av föreningens lån förfaller 24 578 tkr till omförhandling under 2020. Enligt kreditvillkoren förlängs lånet/lånen med motsvarande villkorsperiod som tidigare om kredittagaren inte säger upp lånet. Föreningen väljer därför att redovisa lånet som långfristig skuld.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt föreningens underhållsplan.

#### Fastighetsavgift / fastighetsskatt

Föreningen är befriad från kommunal fastighetsavgift för om värdeåret och i 15 år framåt. Därefter beskattas föreningen genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

#### Inkomsskatt

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 22% för verksamhet som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på placeringar.

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Avskrivning sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

|   |       |
|---|-------|
| Byggnader - enligt komponentindelning nedan | 1,39% |
| Maskiner och andra tekniska anläggningar    | 10%   |
| Inventarier, verktyg och installationer     | 20%   |

| <i>Komponent</i>    | <i>Andel i % av bokfört<br/>byggnadsvärde</i> | <i>Avskrivningstid i år</i> | <i>Avskrivning i %</i> |
|---------------------|---|-----------------------------|------------------------|
| Stomme och grund    | 35  | 120                         | 0,29                   |
| Installationer      | 25  | 40                          | 0,63                   |
| Stomkompletteringar | 18  | 120                         | 0,15                   |
| Fasad och fönster   | 8   | 50                          | 0,16                   |
| Yttertak            | 4   | 50                          | 0,08                   |
| Restpost            | 10  | 120                         | 0,08                   |
| <b>Summa</b>        | <b>100</b>                                    | <b>92</b>                   | <b>1,39</b>            |

#### *Komponentindelning*

Byggnaden har delats upp på komponenter när komponenterna är betydande och när komponenterna har väsentligt olika nyttjandeperioder. När en komponent i en anläggningstillgång byts ut, uträngas eventuell kvarvarande del av den gamla komponenten och den nya komponentens anskaffningsvärde aktiveras. Utgifter för löpande reparationer och underhåll redovisas som kostnader.

#### **Nyckeltalsdefinitioner**

##### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

##### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatter.

##### Soliditet (%)

Justerat eget kapital (eget kapital och obeskattade reserver med avdrag för uppskjuten skatt) i procent av balansomslutning.

##### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

#### **Not 2 Nettoomsättning**

|   | <b>2019</b>      | <b>2018</b> |
|---|------------------|-------------|
| Årsavgifter bostäder                    | 1 240 175        | 0           |
| Hysesintäkter garage och p-platser      | 194 762          | 0           |
| Vatten/avlopp, ej momsregistrerade      | -15 544          | 0           |
| El, ej momsregistrerade                 | -33 652          | 0           |
| Övriga debiterade kostnader, ej momsreg | 5 700            | 0           |
|   | <b>1 391 441</b> | <b>0</b>    |

#### **Not 3 Övriga intäkter**

|                                 | <b>2019</b>    | <b>2018</b> |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| Pant- och överlåtelseavgift     | 134 364        | 0           |
| Avgift andrahandsupplåtelse     | 39 264         | 0           |
| Påminnelse- och inkassoavgifter | 2 766          | 0           |
|                                 | <b>176 394</b> | <b>0</b>    |

#### Not 4 Driftskostnader

|                                    | 2019          | 2018     |
|------------------------------------|---------------|----------|
| Fastighetsskötsel                  | 23 222        | 0        |
| Städning                           | 19 645        | 0        |
| Serviceavtal                       | 28 314        | 0        |
| Yttre skötsel                      | 9 800         | 0        |
| Fastighetsel                       | 121 418       | 0        |
| Uppvärmning                        | 160 706       | 0        |
| Vatten                             | 43 153        | 0        |
| Sophämtning                        | 52 811        | 0        |
| Fastighetsförsäkring               | -28 468       | 0        |
| Kabel-TV / Internet                | 107 583       | 0        |
| Fastighetsskatt / Fastighetsavgift | -504 000      | 0        |
| Löpande reparationer och underhåll | 24 051        | 0        |
|                                    | <b>58 235</b> | <b>0</b> |

#### Not 5 Förvaltning och övriga externa kostnader

|   | 2019           | 2018     |
|---|----------------|----------|
| Administration, kontor och övrigt         | 65 754         | 0        |
| Revisionsarvode                           | 15 000         | 0        |
| Förvaltningsarvode                        | -5 508         | 0        |
| Överlåtelse- / pantförskrivningskostnader | 9 360          | 0        |
| Driftavräkning med Veidekke               | -115 276       | 0        |
|   | <b>-30 670</b> | <b>0</b> |

#### Not 6 Personalkostnader

Bolaget har inte haft några anställda och några löner har ej utbetalats.

##### Medelantalet anställda

|         |          |          |
|---------|----------|----------|
| Kvinnor | 0        | 0        |
| Män     | 0        | 0        |
|         | <b>0</b> | <b>0</b> |



### Not 7 Byggnader och mark

|   | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|---|--------------------|--------------------|
| Ingående anskaffningsvärden byggnad             | 0                  | 0                  |
| Omklassificeringar                              | 418 417 000        | 0                  |
| Ingående anskaffningsvärden mark                | 146 112 153        | 146 112 153        |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>564 529 153</b> | <b>146 112 153</b> |
| Ingående avskrivningar                          | 0                  | 0                  |
| Årets avskrivningar                             | -1 340 562         | 0                  |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>      | <b>-1 340 562</b>  | <b>0</b>           |
| <b>Utgående redovisat värde</b>                 | <b>563 188 591</b> | <b>146 112 153</b> |
| Taxeringsvärden byggnader                       | 123 000 000        |                    |
| Taxeringsvärden mark                            | 71 000 000         |                    |
|   | <b>194 000 000</b> |                    |

### Not 8 Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningar

|                    | 2019-12-31   | 2018-12-31         |
|--------------------|--------------|--------------------|
| Vid årets början   | 329 500 000  | 152 000 000        |
| Investeringar      | 88 917 000   | 177 500 000        |
| Omklassificeringar | -418 417 000 | 0                  |
|                    | <b>0</b>     | <b>329 500 000</b> |

### Not 9 Andelar i koncernföretag

|                                       | 2019-12-31    | 2018-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| Förvärv                               | 50 000        | 50 000        |
| Avyttringar                           | -25 000       | 0             |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b> | <b>25 000</b> | <b>50 000</b> |

Specifikation av moderföretagets innehav av aktier och andelar i koncernföretag  
Företaget fick tillbaka 25 000 kr för halva aktiekapitalet i samband med att Vinellus Syd Ekonomisk förening, 769628-4046 den 2019-09-23 köpt in sig i dotterbolaget.

Dotterbolag  
Flatås Parkerings AB, 559177-8872, Göteborg  
Antal aktier: 250

### Not 10 Övriga fordringar

|  | 2019-12-31       | 2018-12-31        |
|--|------------------|-------------------|
| Driftavräkning mot Veidekke Eiendom AB   | 2 775 305        | -27 430           |
| Betalda utlägg som ingår i entreprenaden | 0                | 16 440 062        |
| Övriga kortfristiga fordringar           | 5 907            | 0                 |
|  | <b>2 781 212</b> | <b>16 412 632</b> |

### Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|                      | 2019-12-31     | 2018-12-31 |
|----------------------|----------------|------------|
| Fastighetsförsäkring | 98 256         | 0          |
| Trygghetsförsäkring  | 37 400         | 0          |
| Förvaltningsarvode   | 27 639         | 0          |
| Serviceavtal         | 39 712         | 0          |
|                      | <b>203 007</b> | <b>0</b>   |

### Not 12 Långfristiga skulder

|                         | 2019-12-31       | 2018-12-31         |
|-------------------------|------------------|--------------------|
| Byggnadskreditiv Nordea | 5 000 000        | 426 072 235        |
|                         | <b>5 000 000</b> | <b>426 072 235</b> |

### Not 13 Skulder till kreditinstitut

| Långgivare                              | Räntesats<br>% | Datum för<br>ränteändring | Lånebelopp<br>2019-12-31 | Lånebelopp<br>2018-12-31 |
|---|----------------|---------------------------|--------------------------|--------------------------|
| Nordea 3978 89 38043                    | 0,601          | 2020-10-08                | 24 578 400               | 0                        |
| Nordea 3978 89 38051                    | 0,6            | 2021-09-15                | 24 578 400               | 0                        |
| Nordea 3978 89 38078                    | 0,65           | 2022-09-21                | 24 578 400               | 0                        |
| Nordea 3978 89 38086                    | 0,65           | 2023-09-20                | 24 578 400               | 0                        |
| Nordea 3978 89 38094                    | 0,75           | 2024-09-18                | 24 578 400               | 0                        |
|   |                |                           | <b>122 892 000</b>       | <b>0</b>                 |
| Kortfristig del av långfristig<br>skuld |                |                           | -1 228 920               | 0                        |

Om fem år beräknas låneskulden uppgå till 116 747 400 kr.

### Not 14 Ställda säkerheter

|                      | 2019-12-31         | 2018-12-31         |
|----------------------|--------------------|--------------------|
| Fastighetsinteckning | 122 893 000        | 122 893 000        |
|                      | <b>122 893 000</b> | <b>122 893 000</b> |

### Not 15 Övriga skulder

|                                | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|--------------------------------|-------------------|-------------------|
| Skuld till Veidekke Eiendom AB | 26 265 116        | 52 000 000        |
| Redovisningskonto för moms     | -5 759 527        | 0                 |
| Övriga kortfristiga skulder    | 50 000            | 0                 |
|                                | <b>20 555 589</b> | <b>52 000 000</b> |

47




### Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

|                                     | 2019-12-31     | 2018-12-31     |
|-------------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader             | 185 043        | 0              |
| Förskottsbetalda hyror och avgifter | 522 727        | 119 235        |
| Upplupna vattenavgifter             | 21 956         | 0              |
| Upplupna uppvärmningskostnader      | 76 089         | 0              |
| Upplupna renhållningsavgifter       | 33 731         | 0              |
| Upplupna reparationer och underhåll | 21 350         | 0              |
| Beräknat revisionsarvode            | 15 000         | 0              |
| Upplupna elavgifter                 | 41 342         | 0              |
|                                     | <b>917 238</b> | <b>119 235</b> |

### Not 17 Likvida medel

|                      | 2019-12-31       | 2018-12-31         |
|----------------------|------------------|--------------------|
| Banktillgodohavanden | 1 126 948        | 102 274 425        |
|                      | <b>1 126 948</b> | <b>102 274 425</b> |


Göteborg 2020-05-12

  
Åke Ahlinder  
Ordförande

  
Olle Kruus

  
Eva Hasselström

Min revisionsberättelse har lämnats 2020-05-14

  
Niclas Wärenfeldt  
BoRevision AB

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Brf Flatås Park, org.nr. 769631-0338

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flatås Park för räkenskapsåret 2019.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### Uppllysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag 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 mina uttalanden. Risker 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 jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag 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 jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.



## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flatås Park för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 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 revisionsssed i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Uppsala den 14 / 5 - 2020



Niclas Wärenfeldt  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor