

# ÅRSREDOVISNING

## Brf Fladen i Kungsbacka

769627-0102

Räkenskapsåret

2021-01-01 – 2021-12-31





## Innehållsförteckning;

|                                |       |
|--------------------------------|-------|
| Termer i årsredovisningen..... | 2     |
| Förvaltningsberättelse.....    | 3-7   |
| Resultaträkning.....           | 8     |
| Balansräkning.....             | 9-10  |
| Kassaflödesanalys.....         | 11    |
| Noter.....                     | 12-17 |
| Underskrifter.....             | 18    |

## TERMER I ÅRSREDOVISNINGEN

**Anläggningstillgångar** är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

**Omsättningstillgångar** är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

**Driftskostnader** är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader 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.

**Avskrivningar** är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

**Fond för yttre underhåll** är en fond enligt föreningens stadgar. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll. Avsättning och uttag ur fonden för yttre underhåll görs av stämman.

**Långfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

**Kortfristiga skulder** är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

**Ställda panter och säkerheter** avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för att erhålla lån.

**Soliditet** är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (balansomslutning).

**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 2021.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan begränsning i tiden. Upplåtelse kan även avse mark. Medlems rätt på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlem som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Styrelsen har sitt säte i Kungsbacka.

Bostadsrättsföreningen bildades 2013. Föreningens nu gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-11-20.

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

#### Fastighetsfakta

Föreningen äger fastigheten Kolla 5:76 i Kungsbacka kommun. På föreningens mark finns ett flerbostadshus i vinkel med fem trapphus på adress Gnejsvägen 70–72 och Granitvägen 21–25.

Huset är Kungsbackas första Svanen-märkta flerbostadshus.

Utmed gatan har huset en stilfull grå varm fasad och en ljusare fasad med mer informell karaktär mot den trevliga gårdsmiljön med fina balkonger i kulörta färger.

Här finns många små yteffektiva lägenheter med balkonger som samsas fint med de större takvåningarna med sina generösa ytor.

Huset ligger i Kolla Parkstad, södra infarten till Kungsbacka. Området är ett samarbete med Aranäs AB, Eksta, JM, Veidekke och Kungsbacka kommun. Färdigutbyggt kommer det att finnas cirka 1 000 bostäder med allt från rad- och kedjehus till småhus och lägenheter i flerfamiljshus.

Kungsbacka har mycket att erbjuda och vill man ha ett aktivt liv så finns det golf- och ridklubbar i närheten, salta bad och segling ute till havs. Vill man shoppa finns det en mysig stadskärna med bland annat bio, caféer, restauranger och teater.

Försäkring till fullvärde för byggnaden har tecknats hos Trygg Hansa AB.

Bostadsrättstillägg ingår i fastighetsförsäkringen.

Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår i fastighetsförsäkringen.



### Byggnad och ytor

Byggnadens totalyta är 5 752 kvm, varav 4 352 kvm är bostadsyta och 1 400 kvm utgör lokalyta-  
Markareal: 2 982 kvm.

### Lägenhetsfördelning

|               |              |
|---------------|--------------|
| 1 rok         | 4 st.        |
| 2 rok         | 25 st.       |
| 3 rok         | 16 st.       |
| 4 rok         | 14 st.       |
| 5 rok         | 4 st.        |
| <b>Totalt</b> | <b>63 st</b> |

Fastigheten innehåller 63 välplanerade lägenheter. De flesta lägenheter har uteplats eller indragen balkong mot sydväst.

### Lokaler

| <b>Verksamhet</b> | <b>Yta m2</b> | <b>Löptid t o m</b> |
|-------------------|---------------|---------------------|
| Garage            | 1 400         | 2026-12-31          |

### Parkering

Föreningen har i eget garage under huset tillgång till 46 garageplatser och 4 MC-platser för uthyrning till medlemmarna. Platserna i garaget hyrs ut via ett av föreningen helägt parkeringsbolag, Fladen Parkering AB. Av dessa 46 platser är 6 st. försedda med laddboxar. Föreningen har även 14 markparkeringsplatser, samtliga uthyrda.

### Fastighetens tekniska status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig till 2046. Underhållsplanen uppdateras årligen av styrelsen.

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.

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

### Förvaltningsavtal

Kungsriket Fastighetsskötsel AB i Kungsbacka har anlitas för fastighetsskötsel, fastighetsjour och trappstädning.

Telia levererar föreningens bredband (250/250 Mbit/s), digital-TV samt bredbandstelefon.

Brf Ekonomen i Stockholm AB anlitas för ekonomisk förvaltning.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen uppgick vid årets början till 93 st. Medlemsantalet i föreningen vid årets slut är 94. Under året har 10 överlåtelse skett föregående år var det 8 överlåtelse.

Vid lägenhetsöverlåtelse debiteras köparen en överlåtelseavgift på 2,5% av prisbasbeloppet, f. n. 1 208kr.

Pantsättningsavgift debiteras lägenhetsinnehavaren med 1% av prisbasbeloppet, f.n. 483 kr.



## STYRELSE, REVISORER OCH VALBEREDNING

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelse bestå av lägst tre och högst sju ledamöter med högst tre suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma den 2021-05-26 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

|                      |           |           |                 |
|----------------------|-----------|-----------|-----------------|
| Björn Wånge          | Ledamot   | 1 år kvar | Ordförande      |
| Elisabeth Boissier   | Ledamot   | 2 år      | Vice ordförande |
| Kjell Åke Käck       | 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 11. Dessa ingår i arbetet med den kontinuerliga förvaltningen av föreningens fastighet som styrelsen under året arbetar med.

### Firmateckning

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

### Revisorer

Martin Rana, Parameter Revision AB                      Ordinarie revisor

### Valberedning

Peter Söderbaum    Sammanställande

## VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

|                      |  |
|----------------------|--|
| 11/2                 | Nytt avtal och uppgradering av Bredband 250/250, TV och telefoni   |
| Vecka 13             | 25 cyklar donerades till ett företag i Skara som även hämtade dessa.   |
| 15/4                 | Sopning av garage.   |
| 26/5                 | Ordinarie föreningsstämma genomfördes genom poströstning p.g.a. Covid-19   |
| 28/6                 | Slipning och målning av innergårdens bänkar och bord.  |
| 29/6                 | Rensning av brunnar på innergården.  |
| Januari –<br>Augusti | Upphandling, driftsättning av 6 laddplatser i garaget.   |
| 23 - 24/9            | Dammbindning och målning av cykel- och barnvagnsrum  |
| 5/10                 | Byte av filter i ventilationsanläggningen.   |
| Vecka 48             | Upptäcktes att blöt sand sprutats i vår underhållscentral via röret där vår fiberkabel kommer in. Detta åtgärdas av Telia utan kostnad för Brf Fladen. |
| 16/12                | Vår garageport blev påkörd. Förarens försäkringsbolag är inkopplad och tar hela kostnaden för reparation av garageporten.                              |
| December             | Inköp av Julgran.  |



### Föreningens ekonomi

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 och löpande kostnader därför gör styrelsen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder.

I resultatet ingår avskrivningar vilket är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens fastighet och den posten påverkar inte likviditeten.

I kassaflödesanalysen återfinns mer information om årets likviditetsflöde. Det likviditetöverskott som föreningen får in under året kommer att användas till framtida underhållsåtgärder och amortering på lån.

### Årsavgifter

Efter att ha antagit budget för det kommande verksamhetsåret 2022 har styrelsen beslutat att höja årsavgiften med 2%. (fg. år 2021, 1,5%). Årsavgifterna uppgår i genomsnitt 2022 till 749 kr/kvm.

Ingen höjning har gjorts av hyran för garage- och parkeringsplatser.

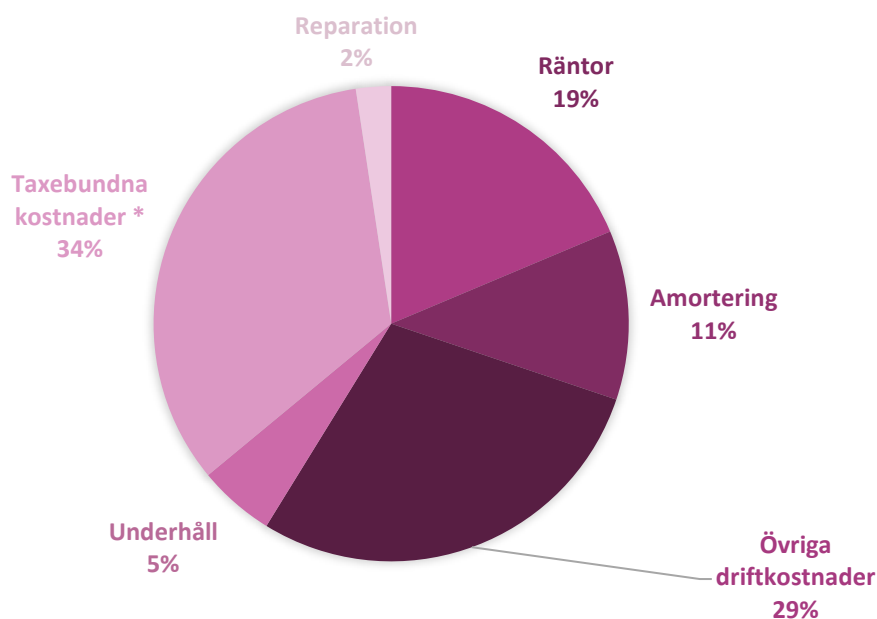
### Bredband, telefoni och TV

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

### Individuell mätning

Föreningen tillämpar individuell mätning av förbrukning av varmvatten. Kostnaden aviseras i efterskott och ska betalas samtidigt med månadsavgiften, för januari, april, juli och oktober. Betalningsskyldig är den som äger lägenheten den första månaden i varje kvartal.

## UTGIFTSFÖRDELNING



\* El, värme, vatten och avfallshantering



## Flerårsöversikt

|  | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   | 2017   |
|--|--------|--------|--------|--------|--------|
| Årsavgifter, kr/kvm BOA                | 735    | 724    | 710    | 689    | 689    |
| Sparande till framtida underhåll       | 313    | 295    | 247    | 263    | 259    |
| Driftkostnader, kr/kvm                 | 244    | 211    | 235    | 215    | 238    |
| Fastighetsel, kr/kvm                   | 24     | 12     | 19     | 25     | 17     |
| Uppvärmning, kr/kvm                    | 51     | 41     | 43     | 45     | 45     |
| Vatten, kr/kvm                         | 34     | 35     | 33     | 6      | 52     |
| Genomsnittlig låneränta, %             | 0,69 % | 1,07 % | 1,11 % | 1,29 % | 1,38 % |
| Fastighetslån, kr/kvm                  | 10 185 | 10 229 | 10 255 | 10 297 | 10 328 |
| Nettoomsättning, tkr                   | 3 780  | 3 731  | 3 687  | 3 574  | 3 618  |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | -423   | -438   | -702   | -613   | -632   |
| Soliditet %                            | 70     | 70     | 70     | 70     | 70     |

Kr/kvm avser totala ytan om inget annat anges.

## Förändringar i eget kapital

| <i>Bundet eget kapital</i>           | <i>Medlems insatser</i> | <i>Yttre underhållsfond</i> | <i>Ansamlad Förlust</i> |
|--------------------------------------|-------------------------|-----------------------------|-------------------------|
| Belopp vid årets början              | 144 040 000             | 282 000                     | -3 294 490              |
| Avsättning till yttre underhållsfond |                         | 65 000                      | -65 000                 |
| Årets resultat                       |                         |                             | -423 194                |
| <b>Belopp vid årets slut</b>         | <b>144 040 000</b>      | <b>347 000</b>              | <b>-3 782 684</b>       |

## Resultatdisposition

|   | <i>Belopp i kr</i> |
|---|--------------------|
| Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel: |                    |
| Balanserat resultat                                   | -3 359 490         |
| Årets resultat  | -423 194           |
| <b>Totalt</b>   | <b>-3 782 684</b>  |
| disponeras för  |                    |
| avsättning för yttre underhållsfond                   | 65 000             |
| lanspråktagande av medel från yttre underhållsfond    | -112 963           |
| Balanseras i ny räkning                               | -3 734 721         |
| <b>Summa</b>  | <b>-3 782 684</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>2021-01-01-<br/>2021-12-31</i> | <i>2020-01-01-<br/>2020-12-31</i> |
|---|------------|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                            |            |                                   |                                   |
| Nettoomsättning                                   | 2          | 3 780 195                         | 3 730 947                         |
| Övriga rörelseintäkter                            | 3          | 72 932                            | 15 162                            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                      |            | <b>3 853 127</b>                  | <b>3 746 109</b>                  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                           |            |                                   |                                   |
| Driftkostnader                                    | 4          | -1 402 878                        | -1 215 853                        |
| Underhåll   | 5          | -112 963                          | -24 668                           |
| Övriga externa kostnader                          | 6          | -163 062                          | -145 162                          |
| Personalkostnader                                 | 7          | -96 851                           | -96 954                           |
| Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar | 8          | -2 112 160                        | -2 112 160                        |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                     |            | <b>-3 887 914</b>                 | <b>-3 594 797</b>                 |
| <b>Rörelseresultat</b>                            |            | <b>-34 787</b>                    | <b>151 312</b>                    |
| <b>Resultat från finansiella poster</b>           |            |                                   |                                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter         |            | 16 671                            | 38 458                            |
| Räntekostnader och liknande resultatposter        |            | -405 078                          | -627 684                          |
| <b>Resultat efter finansiella poster</b>          |            | <b>-423 194</b>                   | <b>-437 914</b>                   |
| <b>Resultat före skatt</b>                        |            | <b>-423 194</b>                   | <b>-437 914</b>                   |
| <b>Skatt</b>                                      |            | <b>-</b>                          | <b>-</b>                          |
| <b>Årets resultat</b>                             |            | <b>-423 194</b>                   | <b>-437 914</b>                   |





## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i>  | <i>2020-12-31</i>  |
|---|------------|--------------------|--------------------|
| <b>TILLGÅNGAR</b>                               |            |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>  |            |                    |                    |
| Byggnader och mark                              | 9          | 192 040 119        | 194 152 279        |
| <b>Summa byggnader och mark</b>                 |            | <b>192 040 119</b> | <b>194 152 279</b> |
| <b><i>Finansiella anläggningstillgångar</i></b> |            |                    |                    |
| Andra långa värdepappersinnehav                 | 10         | 50 000             | 50 000             |
|   |            | <b>50 000</b>      | <b>50 000</b>      |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>              |            | <b>192 090 119</b> | <b>194 202 279</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                    |            |                    |                    |
| <b><i>Kortfristiga fordringar</i></b>           |            |                    |                    |
| Kundfordringar                                  |            | 18 149             | 113 682            |
| Övriga fordringar                               |            | 52 825             | 41 345             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter    | 11         | 112 263            | 148 189            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>183 237</b>     | <b>303 216</b>     |
| <b><i>Kassa och bank</i></b>                    |            | <b>7 833 491</b>   | <b>6 214 285</b>   |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>              |            | <b>8 016 728</b>   | <b>6 517 501</b>   |
| <b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>                         |            | <b>200 106 847</b> | <b>200 719 780</b> |



## Balansräkning

| <i>Belopp i kr</i>                              | <i>Not</i> | <i>2021-12-31</i>  | <i>2020-12-31</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                        |            | 347 000            | 282 000            |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>                |            | <b>144 387 000</b> | <b>144 322 000</b> |
| <i>Ansamlad förlust</i>                         |            |                    |                    |
| Balanserat resultat                             |            | -3 359 490         | -2 856 577         |
| Årets resultat                                  |            | -423 194           | -437 914           |
| <b>Summa ansamlad förlust</b>                   |            | <b>-3 782 684</b>  | <b>-3 294 491</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                       |            | <b>140 604 316</b> | <b>141 027 509</b> |
| <b><i>Långfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut | 12,15      | 58 385 505         | 58 635 505         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>               |            | <b>58 385 505</b>  | <b>58 635 505</b>  |
| <b><i>Kortfristiga skulder</i></b>              |            |                    |                    |
| Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut | 13         | 200 000            | 200 000            |
| Förskott från kunder                            |            | 40 526             | 2 520              |
| Leverantörsskulder                              |            | 254 061            | 192 919            |
| Skatteskulder                                   |            | 78 320             | 78 320             |
| Övriga kortfristiga skulder                     |            | 3 038              | 4 734              |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter    | 14         | 541 081            | 578 273            |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>               |            | <b>1 117 026</b>   | <b>1 056 766</b>   |
| <b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>           |            | <b>200 106 847</b> | <b>200 719 780</b> |



## Kassaflödesanalys

| <i>Belopp i kr</i>   | <b>2021-01-01-<br/>2021-12-31</b> | <b>2020-01-01-<br/>2020-12-31</b> |
|--|-----------------------------------|-----------------------------------|
| <b>Den löpande verksamheten</b>  |                                   |                                   |
| Resultat efter finansiella poster  | -423 194                          | -437 914                          |
| Justeringar för avskrivningar som inte ingår i kassaflödet, m m                      | 2 112 160                         | 2 112 160                         |
|  | <b>1 688 966</b>                  | <b>1 674 246</b>                  |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>                                      | <b>1 688 966</b>                  | <b>1 674 246</b>                  |
| <i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>                                 |                                   |                                   |
| Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar   | 119 980                           | -48 652                           |
| Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder  | 60 260                            | -76 450                           |
| <b>Kassaflöde från den löpande verksamheten efter förändringar av rörelsekapital</b> | <b>1 869 206</b>                  | <b>1 549 144</b>                  |
| <b>Finansieringsverksamheten</b>   |                                   |                                   |
| Amortering av lån  | -250 000                          | -150 000                          |
| <b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>                                     | <b>-250 000</b>                   | <b>-150 000</b>                   |
| <b>Årets kassaflöde</b>  | <b>1 619 206</b>                  | <b>1 399 144</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets början</b>  | <b>6 214 285</b>                  | <b>4 815 141</b>                  |
| <b>Likvida medel vid årets slut</b>  | <b>7 833 491</b>                  | <b>6 214 285</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).

#### **Nyckeltal**

##### Årsavgifter/kvm

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

##### Sparande till framtida underhåll/kvm

Summan av årets resultat, avskrivningar och planerat underhåll enligt årsredovisningen dividerat med totala ytan.

##### Driftkostnader/kvm

Samtliga driftkostnader enligt resultaträkningen dividerat med totala ytan.

##### Genomsnittlig låneränta i %

Räntekostnaden dividerat med genomsnittlig låneskuld.

##### Fastighetslån/kvm

Samtliga lån enligt balansräkningen dividerat med totala ytan.

##### Soliditet i %

Eget kapital dividerat med totala tillgångar.

#### **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 om sådan upprättats, annars enligt ekonomisk plan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning och uttag ur yttre underhållsfond beslutas av stämman.

### **Fordringar**

Fordringar har upptagits till det belopp var med de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om inget annat anges.

### **Inkomst- och fastighetsskatt**

#### Inkomstskatt

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

I en bostadsrättsförening är kapitalintäkter skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalintäkter, samt i förekommande fall för verksamheter som inte avser fastighetsförvaltning. Efter avräkning av eventuellt befintligt skattemässigt underskottsavdrag sker beskattning med 20,6 procent.

#### Fastighetsskatt-/avgift

Fastigheten har åsatts värdeår 2016. Enligt nu gällande lag om fastighetsavgift blir fastigheten helt befriad från fastighetsavgift avseende bostäder fr.o.m. första året efter värdeåret. Detta gäller under femton år. Föreningen kommer inte att betala någon fastighetsavgift under åren 2017 till och med 2031.

För lokaler utgår fastighetsskatt med 1,0 % på taxeringsvärdet. Fastighetsskatten faktureras vidare till lokalhyresgästerna.

#### 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

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Årsavgifter                                       | 3 196 800                 | 3 149 557                 |
| Hysesintäkter, garage och p-platser               | 307 486                   | 313 383                   |
| Individuell mätning                               | 46 167                    | 46 462                    |
| Triple Play                                       | 181 062                   | 168 588                   |
| Övriga hyresintäkter / avgift andrahandsuthyrning | 48 680                    | 52 957                    |
| <b>Summa</b>                                      | <b>3 780 195</b>          | <b>3 730 947</b>          |

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

|                                | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|--------------------------------|---------------------------|---------------------------|
| Administrativa avgifter        | 24 445                    | 13 379                    |
| Erhållna bidrag, laddstationer | 43 950                    | -                         |
| Övriga intäkter                | 4 537                     | 1 783                     |
| <b>Summa</b>                   | <b>72 932</b>             | <b>15 162</b>             |

## Not 4 Driftkostnader

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Fastighetservice (skötsel, städ & jour) | 232 142                   | 230 292                   |
| Snöröjning                              | 18 516                    | 6 637                     |
| Hisskostnader                           | 30 408                    | 33 092                    |
| Serviceavtal                            | 12 916                    | -                         |
| Fastighetsel                            | 140 060                   | 70 706                    |
| Fjärrvärme                              | 292 302                   | 236 539                   |
| Vatten                                  | 194 629                   | 202 823                   |
| Sophantering                            | 102 685                   | 102 187                   |
| Reparation                              | 51 841                    | 61 847                    |
| Fastighetsförsäkring                    | 52 579                    | 50 126                    |
| Bredband                                | 188 061                   | 164 907                   |
| Fastighetsskatt                         | 39 160                    | 39 160                    |
| Individuell mätning                     | 11 632                    | 11 844                    |
| Övriga driftkostnader                   | 35 947                    | 5 693                     |
| <b>Summa</b>                            | <b>1 402 878</b>          | <b>1 215 853</b>          |

## Not 5 Underhåll

|                  | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|------------------|---------------------------|---------------------------|
| Laddstationer    | 87 900                    | -                         |
| Underhåll övrigt | 25 063                    | 24 668                    |
| <b>Summa</b>     | <b>112 963</b>            | <b>24 668</b>             |



## Not 6 Övriga externa kostnader

|   | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|---|---------------------------|---------------------------|
| Revision  | 23 438                    | 22 141                    |
| Förbrukningsinventarier, hemsida, bredband föreningens egna | 7 981                     | 17 393                    |
| Föreningsstämma, hyra lokal, aktiviteter och styrelsemöten  | 8 463                     | 5 412                     |
| Ekonomisk förvaltning                                       | 86 380                    | 74 469                    |
| Övriga externa kostnader                                    | 36 800                    | 25 747                    |
| <b>Summa</b>  | <b>163 062</b>            | <b>145 162</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

|                    | 2021-01-01-<br>2021-12-31 | 2020-01-01-<br>2020-12-31 |
|--------------------|---------------------------|---------------------------|
| 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

|  | 2021-12-31         | 2020-12-31         |
|--|--------------------|--------------------|
| <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                      | -9 504 721         | -7 392 561         |
| -Årets avskrivning                     | -2 112 160         | -2 112 160         |
| Vid årets slut                         | -11 616 881        | -9 504 721         |
| <b>Redovisat värde vid årets slut</b>  | <b>192 040 119</b> | <b>194 152 279</b> |
| <b>Varav mark</b>                      | <b>51 703 000</b>  | <b>51 703 000</b>  |
| Taxeringsvärde, mark                   | 26 000 000         | 26 000 000         |
| Taxeringsvärde, byggnad                | 78 916 000         | 78 916 000         |
| <b>Summa taxeringsvärde</b>            | <b>104 916 000</b> | <b>104 916 000</b> |

Fastighetsinnehavet har ett redovisat anskaffningsvärde som överstiger det skattemässiga värdet med 15 269 000 kronor. Föreningen har i och med det en uppskjuten skatteskuld. Den uppskjutna skatteskulden förfaller till betalning den dag bostadsrättsföreningen överlåter fastigheten till någon annan. Då syftet med bostadsrättsföreningen är att upplåta bostadslägenheter och lokaler utan



begränsning i tiden åt sina medlemmar, värderas den uppskjutna skatteskulden till noll kronor.

### Not 10 Andra långa värdepappersinnehav

|                                       | 2021-12-31    | 2020-12-31    |
|---------------------------------------|---------------|---------------|
| 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 andra långa värdepappersinnehav*

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

| <i>Företag / 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 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Ränteintäkter                          | -              | 37 763         |
| Fastighetskötsel                       | 17 790         | 17 441         |
| Fastighetsförsäkring                   | 22 220         | 21 470         |
| Bredband                               | 30 061         | 29 229         |
| Ekonomisk förvaltning                  | 20 751         | 19 868         |
| Individuellt uppmätt förbrukning       | 6 678          | 7 298          |
| Övrig förutbetald kostnad              | 14 763         | 15 120         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>112 263</b> | <b>148 189</b> |

### Not 12 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| Nordea, ränta 0,48 % ffd 2024-01-17    | 20 000 000        | 20 000 000        |
| Nordea, ränta 0,60 % ffd 2022-09-21    | 18 585 505        | 18 835 505        |
| Nordea, ränta 0,89 % ffd 2022-01-19    | 20 000 000        | 20 000 000        |
|  | 58 585 505        | 58 835 505        |
| varav kortfristig del                  | -200 000          | -200 000          |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>58 385 505</b> | <b>58 635 505</b> |

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





### Not 13 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| 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

|  | 2021-12-31     | 2020-12-31     |
|--|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader                | 50 543         | 120 001        |
| Förutaviserade avgifter och hyror      | 300 329        | 284 823        |
| Fjärrvärme                             | 41 379         | 32 705         |
| El                                     | 26 555         | 7 771          |
| Revision                               | 18 000         | 18 000         |
| Styrelsearvoden                        | 104 275        | 104 276        |
| Övriga upplupna kostnader              | -              | 10 697         |
| <b>Redovisat värdet vid årets slut</b> | <b>541 081</b> | <b>578 273</b> |

### Not 14 Ställda säkerheter för skulder

|                        | 2021-12-31        | 2020-12-31        |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| 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 2022 -

Björn Wånge  
Styrelseordförande

Paula Pethrus Juhlin

Kjell Åke Käck

Anders Eriksson

Elisabeth Boissier

Vår revisionsberättelse har lämnats 2022 -

Martin Rana  
Parameter Revision AB



# Document history

COMPLETED BY ALL:

05.04.2022 10:03

SENT BY OWNER:

Ronja Persson • 04.04.2022 10:59

DOCUMENT ID:

Hk-y\_mVdQc

ENVELOPE ID:

rkxydQNu7q-Hk-y\_mVdQc

DOCUMENT NAME:

Årsredovisning 2021 Brf Fladen.pdf

18 pages

## Activity log

| RECIPIENT  | ACTION*                 | TIMESTAMP (CET)                      | METHOD     | DETAILS  |
|--|-------------------------|--------------------------------------|------------|--|
| 1. Anders Sture Eriksson<br>anders.eriksson@brffladen.se       | Signed<br>Authenticated | 04.04.2022 11:52<br>04.04.2022 11:44 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 27/10/1950)<br>IP: 90.230.241.56  |
| 2. Kjell Åke Käck<br>kjell.ake.kack@brffladen.se               | Signed<br>Authenticated | 04.04.2022 12:41<br>04.04.2022 12:39 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 04/03/1947)<br>IP: 83.252.198.10  |
| 3. ELISABETH BOISSIER<br>elisabeth.boissier@brffladen.se       | Signed<br>Authenticated | 04.04.2022 14:27<br>04.04.2022 14:16 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 30/06/1969)<br>IP: 134.238.48.105 |
| 4. Nils Björn Johan Wånge<br>bjorn.wange@brffladen.se          | Signed<br>Authenticated | 04.04.2022 15:26<br>04.04.2022 15:25 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 30/01/1963)<br>IP: 90.229.205.241 |
| 5. Paula Rut Berit Pethrus Juhlin<br>paula.juhlin@brffladen.se | Signed<br>Authenticated | 04.04.2022 21:41<br>04.04.2022 21:38 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 03/04/1978)<br>IP: 90.229.199.171 |
| 6. Martin Jonas Rana<br>martin.rana@parameterrevision.se       | Signed<br>Authenticated | 05.04.2022 10:03<br>05.04.2022 09:59 | eID<br>Low | Swedish BankID (DOB: 08/09/1982)<br>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