

# Årsredovisning

## Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

---

### Förvaltningsberättelse

---

#### Verksamheten

##### Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2013 och 2033.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras vara oförändrade närmaste året.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

#### Föreningens ändamål

##### Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2001-03-28. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2001-11-12 och nuvarande stadgar registrerades 2019-09-09 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Malmö.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Riberstads Samfällighetsförening. Föreningens andel är 8 procent. Samfälligheten förvaltar smågator, belysning, planteringar, dagvattenrännor samt sopsugsanläggning.

##### Styrelsen

Sören Thomas Eliasson	Ordförande
Hans Rickard Appelgren	Ledamot
Karin Elisabeth Lamiva	Ledamot
Lena Cecilia Lindell	Ledamot
Håkan Palander	Ledamot

Marcus Olof Augustin Eldh	Suppleant
Kjell Thomas Larsson	Suppleant

Styrelsen har under året avhållit 5 protokollförda sammanträden.

##### Revisorer

Andréa Åkesson	Ordinarie Extern	KPMG
----------------	------------------	------

### Valberedning

Katja Hjelm Podlewski  
Holger Luthman

Samman kallande

### Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-08-11.

### Fakta om våra fastigheter

Föreningens fastigheter har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Malmö Propellern 3	2001	Malmö

Fullvärdesförsäkring finns via IF.  
Ansvarsförsäkring ingår för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

### Byggnadsår och ytor

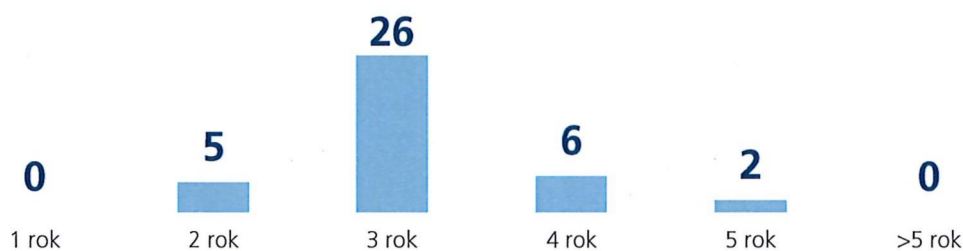
Fastigheten bebyggdes 2000 - 2001 och består av 3 flerbostadshus.  
Värdeåret är 2001.

Byggnadernas totalyta är enligt taxeringsbeskedet 4 529 m<sup>2</sup>, varav 4 229 m<sup>2</sup> utgör lägenhetsyta och 300 m<sup>2</sup> utgör lokalyta.

### Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 39 lägenheter med bostadsrätt samt 3 lokaler med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Butik 1	90 m <sup>2</sup>	Se avtal
Butik 2	120 m <sup>2</sup>	Se avtal
Butik 3	90 m <sup>2</sup>	Se avtal

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler 1, 2 och 3.

Gemensamhetsutrymmen	Kommentar
Soprum	Servitut med Brf Havslunden

### Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2013 och sträcker sig fram till 2033.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Fasadrenovering	2020	Fortsätter 2021
Fasadrenovering	2019	Fortsätter 2020
Fasadrenovering	2018	Fortsätter 2019

### Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

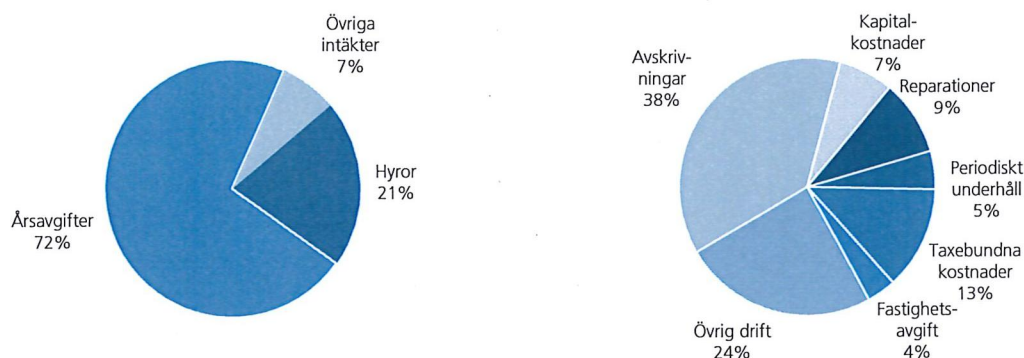
Avtal	Leverantör
HSB Malmö	Teknisk förvaltning
SBC	Ekonomisk förvaltning

### Föreningens ekonomi

	2020	2019
FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL		
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN</b>	<b>603 558</b>	<b>2 585 364</b>
<b>INBETALNINGAR</b>		
Rörelseintäkter	3 203 693	3 431 204
Ökning av långfristiga skulder	4 869 200	0
Ökning av kortfristiga skulder	0	715 063
	<b>8 072 893</b>	<b>4 146 267</b>
<b>UTBETALNINGAR</b>		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	1 832 951	2 038 971
Finansiella kostnader	231 084	224 904
Ökning av materiella anläggningstillgångar	4 209 680	3 709 624
Ökning av kortfristiga fordringar	27 166	23 775
Minskning av långfristiga skulder	0	130 800
Minskning av kortfristiga skulder	798 636	0
	<b>7 099 517</b>	<b>6 128 074</b>
<b>LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*</b>	<b>1 576 933</b>	<b>603 558</b>
<b>ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL</b>	<b>973 375</b>	<b>-1 981 807</b>

\*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

## Fördelning av intäkter och kostnader



### Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Arbetet med renovering av fasaden färdigställdes precis före räkenskapsårets utgång vad gäller själva fasaden. Arbetet med målning av fönster och återställande av trädgården kvarstår och kommer att färdigställas under 2021. Föreningen har nu fått en tvåstegs luftad fasad på samtliga huskroppar.

I januari tog föreningen upp ett lån på 2 msek för finansiering av den del av fasadrenoveringen som föreningen står för. Ett ytterligare lån på totalt 3 msek togs upp i november som lades samman med ovan lån med ränta på 0,65% och löptid till och med oktober 2023. Styrelsen bedömning är att inga ytterligare lån ska behöva tas upp på överskådlig tid.

I september skrevs hyresavtalet om med Ilse Jacobsen. Avtalet är på tre år och gäller till 2023-09-30 med möjlighet till förlängning.

Den 3 december 2019 kom en dom från Högsta förvaltningsdomstolen (Mål nr 1595-19) att individuell mätning (IMD) av el, värme, vatten m.m. numera är skattepliktigt.

Då föreningen använder sig av IMD för el, vatten och värme innebär det att föreningen under året har upprättat momsredovisning för det. I domen framgår det att momsredovisning ska upprättas från 2018-02-09 och därför har momsredovisning upprättats för räkenskapsåret men också för år 2018 och 2019. Det kan innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret, då båda intäkter och kostnader har minskat och istället numera redovisas som moms. Eftersom rättelser för åren 2018 och 2019 är gjord under 2020 så kan det även innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och kommande räkenskapsår, då momsredovisning för 2018 och 2019 påverkar resultatet för 2020.



## Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 39 st  
Överlåtelse under året: 0 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av köpare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 59  
Tillkommande medlemmar: 6  
Avgående medlemmar: 5  
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 60

## Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	543	543	574	574
Hyror/m <sup>2</sup> hyresrättsyta	2 237	1 995	2 377	2 298
Lån/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta	6 324	5 173	5 500	5 533
Elkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	42	96	88	72
Värmekostnad/m <sup>2</sup> totalyta	28	51	72	68
Vattenkostnad/m <sup>2</sup> totalyta	19	21	22	21
Kapitalkostnader/m <sup>2</sup> totalyta	51	50	54	50
Soliditet (%)	80	82	82	83
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-103	-78	-118	-142
Nettoomsättning (tkr)	3 195	3 422	3 454	3 381

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 4 229 m<sup>2</sup> bostäder och 300 m<sup>2</sup> lokaler.

\* På grund av nya uppmätta ytor i samband med fastighetstaxeringen 2019 har ovan flerårsöversikt ändats avseende nyckeltal för 2018 och bakåt. Det har inte skett någon fysisk förändring av lokalytorna varför det för jämförbarheten bedöms mer rättvisande att göra en ändring även av tidigare perioder.

\* På grund av att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018, 2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret för el, värme och vatten.

## Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	102 400 000	0	0	102 400 000
Fond för yttre underhåll	4 533 762	250 000	-6 717	4 290 479
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>106 933 762</b>	<b>250 000</b>	<b>-6 717</b>	<b>106 690 479</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-289 136	-250 000	-70 912	31 775
Årets resultat	-103 488	-103 488	77 629	-77 629
<b>S:a ansamlad förlust</b>	<b>-392 624</b>	<b>-353 488</b>	<b>6 717</b>	<b>-45 853</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>106 541 138</b>	<b>-103 488</b>	<b>0</b>	<b>106 644 626</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-103 488
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-39 137
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-250 000</u>
<b>summa balanserat resultat</b>	<b>-392 625</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:  
av fond för yttre underhåll ianspråkats  
**att i ny räkning överförs**

159 338
<u>-233 287</u>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

## Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	3 194 623	3 421 885
Övriga rörelseintäkter	Not 3	9 070	9 319
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 203 693</b>	<b>3 431 204</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftkostnader	Not 4	-1 487 081	-1 814 935
Övriga externa kostnader	Not 5	-255 455	-134 806
Personalkostnader	Not 6	-90 415	-89 230
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-1 243 145	-1 244 958
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 076 096</b>	<b>-3 283 928</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>127 596</b>	<b>147 275</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-231 084	-224 904
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-231 084</b>	<b>-224 904</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-103 488</b>	<b>-77 629</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>-103 488</b>	<b>-77 629</b>

## Balansräkning

<b>TILLGÅNGAR</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 8,15	123 891 050	125 107 495
Pågående byggnation	Not 9	8 090 317	3 880 637
Inventarier	Not 10	102 350	129 050
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>132 083 717</b>	<b>129 117 183</b>
<b>SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>132 083 717</b>	<b>129 117 183</b>
<b>OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Avgifts- och hyresfordringar		38	38
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 11	1 746 709	745 918
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	9 070	9 319
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 755 817</b>	<b>755 275</b>
<b>KASSA OCH BANK</b>			
Kassa och bank		19	19
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>19</b>	<b>19</b>
<b>SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR</b>		<b>1 755 836</b>	<b>755 295</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>133 839 553</b>	<b>129 872 477</b>



## Balansräkning

<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
<b>EGET KAPITAL</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		102 400 000	102 400 000
Fond för yttre underhåll	Not 13	4 533 762	4 290 479
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>106 933 762</b>	<b>106 690 479</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-289 136	31 775
Årets resultat		-103 488	-77 629
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-392 624</b>	<b>-45 853</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL</b>		<b>106 541 138</b>	<b>106 644 626</b>
<b>LÅNGFRISTIGA SKULDER</b>			
Skulder till kreditinstitut	Not 14,15	26 614 672	21 745 472
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>26 614 672</b>	<b>21 745 472</b>
<b>KORTFRISTIGA SKULDER</b>			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 14,15	130 800	130 800
Leverantörsskulder		164 015	936 335
Skatteskulder		7 426	5 398
Övriga skulder		2 768	9 563
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	378 735	400 284
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>683 744</b>	<b>1 482 380</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>133 839 553</b>	<b>129 872 477</b>

## Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

### Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFNAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10 år	10 år
Inventarier	5 år	5 år

### Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	2 297 208	2 297 208
Hyror lokaler momspliktiga	494 223	367 126
Hyror lokaler	176 814	231 483
Hyror förråd	2 400	2 400
Bredbandsintäkter	70 200	35 100
Hysesrabatt	-66 574	-5 000
Vatten-/värmeintäkter	2 700	0
Elintäkter	10 055	459 323
Elintäkter moms	191 246	16 000
Värmeintäkter	8 100	7 200
Gästlägenhet	8 171	10 950
Öresutjämning	79	95
	<b>3 194 623</b>	<b>3 421 885</b>

### Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Övriga intäkter	9 070	9 319
	<b>9 070</b>	<b>9 319</b>

<b>Not 4</b>	<b>DRIFTKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Fastighetskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel entreprenad	27 792	26 906
	Fastighetsskötsel beställning	3 346	18 650
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	44 380	43 671
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 884	32 385
	Snöröjning/sandning	2 856	12 960
	Städning entreprenad	36 952	36 382
	Städning enligt beställning	8 632	45 301
	Hissbesiktning	1 737	1 694
	Myndighetstillsyn	15 481	0
	Bevakning	16 856	4 214
	Gemensamma utrymmen	3 947	0
	Sophantering	0	3 769
	Gård	3 963	0
	Serviceavtal	32 721	41 703
	Förbrukningsmateriel	10 070	7 999
	Teleport/hissanläggning	0	2 739
	Brandskydd	15 798	2 620
		<b>235 415</b>	<b>280 991</b>
	<b>Reparationer</b>		
	Lokaler	7 680	19 027
	Tvättstuga	2 974	2 313
	Sophantering/återvinning	1 990	2 701
	Entré/trapphus	1 052	1 765
	Lås	11 768	47 241
	VVS	42 865	49 559
	Värmeanläggning/undercentral	36 927	16 914
	Ventilation	67 871	19 534
	Elinstallationer	7 390	34 649
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	3 948	0
	Hiss	41 625	86 586
	Mark/gård/utemiljö	1 906	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	12 461
	Vattenskada	85 513	0
		<b>313 510</b>	<b>292 750</b>
	<b>Periodiskt underhåll</b>		
	Bredband	0	6 718
	Hiss	159 339	0
		<b>159 339</b>	<b>6 718</b>
	<b>Taxebundna kostnader</b>		
	*El	191 196	433 031
	*Värme	126 953	230 516
	*Vatten	86 244	96 967
	Sophämtning/renhållning	26 564	17 643
		<b>430 957</b>	<b>778 156</b>
	<b>Övriga driftkostnader</b>		
	Försäkring	72 476	75 993
	Samfällighetsavgift	111 775	121 080
	Kabel-TV	43 379	66 977
	Bredband	0	74 066
		<b>227 630</b>	<b>338 116</b>
	<b>Fastighetsskatt/Kommunal avgift</b>	<b>120 231</b>	<b>118 203</b>
	<b>TOTALT DRIFTKOSTNADER</b>	<b>1 487 081</b>	<b>1 814 935</b>

\*Pga att individuell mätning (IMD) numera är skattepliktigt och momsredovisning har upprättats för år 2018,2019 och 2020, så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och det närmast föregående räkenskapsåret.



<b>Not 5</b>	<b>ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Tele- och datakommunikation	108 967	7 389
	Inkassering avgift/hyra	3 600	3 825
	Hysesförluster	0	163
	Revisionsarvode extern revisor	13 995	13 995
	Föreningskostnader	40 582	5 813
	Fritids- och trivselkostnader	0	1 000
	Förvaltningsarvode	75 236	74 116
	Administration	2 440	3 280
	Korttidsinventarier	1 399	0
	Konsultarvode	3 716	19 816
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	5 520	5 410
		<b>255 455</b>	<b>134 806</b>

<b>Not 6</b>	<b>PERSONALKOSTNADER</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	<b>Anställda och personalkostnader</b>		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	<b>Följande ersättningar har utgått</b>		
	Styrelse och internrevisor	68 800	67 900
	Sociala kostnader	21 615	21 330
		<b>90 415</b>	<b>89 230</b>

<b>Not 7</b>	<b>AVSKRIVNINGAR</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	Byggnad	1 202 436	1 202 436
	Förbättringar	14 009	38 072
	Inventarier	26 700	4 450
		<b>1 243 145</b>	<b>1 244 958</b>

<b>Not 8</b>	<b>BYGGNADER OCH MARK</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	135 211 434	135 211 434
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>135 211 434</b>	<b>135 211 434</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-10 103 939	-8 863 431
	Årets avskrivningar enligt plan	-1 216 445	-1 240 508
	<b>Utgående avskrivning enligt plan</b>	<b>-11 320 384</b>	<b>-10 103 939</b>
	<b>Planenligt restvärde vid årets slut</b>	<b>123 891 050</b>	<b>125 107 495</b>
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	27 500 000	27 500 000
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnad	65 650 000	65 650 000
	Taxeringsvärde mark	38 800 000	38 800 000
		<b>104 450 000</b>	<b>104 450 000</b>
	<b>Uppdelning av taxeringsvärde</b>		
	Bostäder	98 000 000	98 000 000
	Lokaler	6 450 000	6 450 000
		<b>104 450 000</b>	<b>104 450 000</b>
<b>Not 9</b>	<b>PÅGÅENDE BYGGNATION</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fasadrenovering	8 090 317	3 880 637
		<b>8 090 317</b>	<b>3 880 637</b>
<b>Not 10</b>	<b>INVENTARIER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	<b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>		
	Vid årets början	133 500	0
	Nyanskaffningar	0	133 500
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående anskaffningsvärde</b>	<b>133 500</b>	<b>133 500</b>
	<b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
	Vid årets början	-4 450	0
	Årets avskrivningar enligt plan	-26 700	-4 450
	Utrangering/försäljning	0	0
	<b>Utgående ack. avskrivningar enligt plan</b>	<b>-31 150</b>	<b>-4 450</b>
	<b>Redovisat restvärde vid årets slut</b>	<b>102 350</b>	<b>129 050</b>
<b>Not 11</b>	<b>ÖVRIGA FORDRINGAR</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Skattekonto	169 795	142 380
	Klientmedel hos SBC	1 576 914	603 538
		<b>1 746 709</b>	<b>745 918</b>

<b>Not 12</b>	<b>FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Upplupna intäkter	9 070	9 319
		<b>9 070</b>	<b>9 319</b>

<b>Not 13</b>	<b>FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Vid årets början	4 290 479	4 319 624
	Reservering enligt stadgar	250 000	250 000
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lansspråktagande enligt stadgar	0	0
	lansspråktagande enligt stämmobeslut	-6 717	-279 145
	<b>Vid årets slut</b>	<b>4 533 762</b>	<b>4 290 479</b>

<b>Not 14</b>	<b>SKULDER TILL KREDITINSTITUT</b>	<b>Räntesats 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2020-12-31</b>	<b>Belopp 2019-12-31</b>	<b>Villkors- ändringsdag</b>
	Handelsbanken	0,990 %	11 458 700	11 589 500	2022-03-01
	Handelsbanken	0,760 %	10 286 772	0	2025-09-30
	Handelsbanken	0,650 %	5 000 000	0	2023-10-30
	Nordea	1,050 %	0	10 286 772	Löst
	<b>Summa skulder till kreditinstitut</b>		<b>26 745 472</b>	<b>21 876 272</b>	
	Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-130 800	-130 800	
			<b>26 614 672</b>	<b>21 745 472</b>	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 26 091 472 kr.

<b>Not 15</b>	<b>STÄLLDA SÄKERHETER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Fastighetsinteckningar	32 700 000	32 700 000

<b>Not 16</b>	<b>UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	Extern revisor	14 000	14 000
	Arvoden	75 000	75 000
	Sociala avgifter	23 565	23 565
	Ränta	13 742	9 843
	Avgifter och hyror	252 428	277 876
		<b>378 735</b>	<b>400 284</b>

**Not 17** VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

---

Efter att erbjudit medlemmarna möjlighet att investera i laddstolpar installerades 3 laddstationer under januari månad.

I februari skrevs ett nytt hyresavtal med Venkat Hair. Avtalet gäller from april 2021 och löper på 5 år med möjlighet till förlängning.

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av det nya coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen kan i dagsläget inte bedöma omfattningen av den eventuella påverkan (om någon) som utbrottet kan komma att få på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

---

## Styrelsens underskrifter

---

MALMÖ den 24 / 4 2021



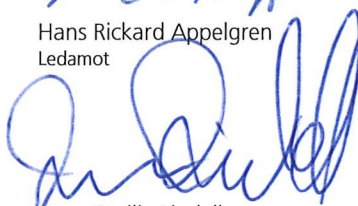
Sören Thomas Eliasson  
Ordförande



Hans Rickard Appelgren  
Ledamot



Karin Elisabeth Lamiva  
Ledamot



Lena Cecilia Lindell  
Ledamot



Håkan Palander  
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26 / 4 2021  
KPMG AB



Andrea Akesson  
Auktoriserad revisor



# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö, org. nr 769605-3201

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat 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 upp-lyser, 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

### 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 Bostadsrättsföreningen Flintrännen i Malmö för år 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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 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 överträdelse 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.

### Anmärkning

Enligt föreningens stadgar skall årsstämma avhållas en gång om året före juni månads utgång. Så har inte skett under 2020 utan stämman avhölls under augusti månad.

Malmö den 26 april 2021

KPMG AB



Andrea Akesson

Auktoriserad revisor