

Årsredovisning

BRF LIDEN

716444-0591

Styrelsen för BRF LIDEN får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

| <u>INNEHÅLLSFÖRTECKNING</u> | <u>SIDA</u> |
|-----------------------------|-------------|
| - Förvaltningsberättelse | 2 - 3 |
| - Resultaträkning | 4 |
| - Balansräkning | 5 - 6 |
| - Noter | 7 - 9 |
| - Underskrifter | 10 |

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Verksamhet

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens fastigheter upplåta bostadsrätter åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning.

Fastigheter:

Föreningen äger sju fastigheter, Fjällbacka 187:170, 187:171, 176:154, 176:155, 176:158, 176:159 samt Kville 3:21. Byggnadsår är 1987-1988. Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos Dina Försäkringar.

Förvaltning:

Förvaltningen av föreningens fastigheter sköts av styrelsen, exklusive värme och ventilation, som sköts av Villa Miljö väst AB, samt att Fjällbacka Bygg AB svarar för allt byggunderhåll och att målerifirma Målex svarar för målningsarbeten. Den ekonomiska förvaltningen sköts av KB Liden genom Bengt- Åke Ahlsén.

Föreningen har sitt säte i Tanums kommun.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÅKENSKAPSÅRET

Tidigare påbörjat projekt med takomläggning på samtliga bostadshus har under året slutförts.

Parhusen på Lidenvägen har målats om. Återstående målning är enkelhusen på Lidenvägen och samtliga hus på Metkroksvägen.

Medlemsinformation

Föreningen har femton bostadslägenheter om totalt 1214 kvm boendeyta. Samtliga lägenheter har under året varit upplåtna. En lägenhet har överlåtits.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

| | 1901-1912 | 1801-1812 | 1701-1712 | 1601-1612 | 1501-1512 |
|-----------------------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|
| Nettoomsättning | 704 | 704 | 528 | 528 | 528 |
| Resultat efter finansiella poster | -821 | -57 | 11 | 77 | 28 |
| Soliditet % | 46 | 49 | 35 | 35 | 33 |

SP

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

| | Medlems- insatser | Uppskriv- ningsfond | Fond för yttre underhåll | Balanserat resultat | Årets resultat |
|---|----------------------|------------------------|--------------------------------|------------------------|-------------------|
| Belopp vid årets ingång | 405 002 | 3 800 000 | 960 000 | 1 057 118 | -57 142 |
| <i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i> | | | | | |
| Balanseras i ny räkning | | | | -57 142 | 57 142 |
| Avsättning till yttre underhåll | | | 13 335 | -13 335 | |
| Årets resultat | | | | | -820 658 |
| Belopp vid årets utgång | 405 002 | 3 800 000 | 973 335 | 986 641 | -820 658 |

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

| | |
|--|----------------|
| Balanserat resultat | 986 641 |
| Anspråktagande av fond för yttre underhåll | 300 000 |
| Årets resultat | -820 658 |
| <i>Summa</i> | <i>465 983</i> |

Förslag till disposition:

| | |
|--|----------------|
| Avsättning till Fond för yttre underhåll | 13 335 |
| Balanseras i ny räkning | 452 648 |
| <i>Summa</i> | <i>465 983</i> |

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

§

RESULTATRÄKNING

1

| | 2019-01-01 2019-12-31 | 2018-01-01 2018-12-31 |
|---|--------------------------|--------------------------|
| Rörelseintäkter, lagerförändring m.m. | | |
| Nettoomsättning | 703 896 | 703 897 |
| Övriga rörelseintäkter | 12 616 | 1 832 |
| Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m. | 716 512 | 705 729 |
| Rörelsekostnader | | |
| Fastighetskostnader | -438 156 | -412 772 |
| Övriga externa kostnader | -53 686 | -61 745 |
| Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar | -881 526 | -140 082 |
| Summa rörelsekostnader | -1 373 368 | -614 599 |
| Rörelseresultat | -656 856 | 91 130 |
| Finansiella poster | | |
| Räntekostnader och liknande resultatposter | -163 802 | -148 272 |
| Summa finansiella poster | -163 802 | -148 272 |
| Resultat efter finansiella poster | -820 658 | -57 142 |
| Resultat före skatt | -820 658 | -57 142 |
| Årets resultat | -820 658 | -57 142 |

§

BALANSRÄKNING

1

| | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|-------------------|-------------------|
| TILLGÅNGAR | | |
| Anläggningstillgångar | 3 | |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i> | | |
| Byggnader och mark | 11 049 483 | 10 038 507 |
| Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar | - | 1 419 378 |
| <i>Summa materiella anläggningstillgångar</i> | <i>11 049 483</i> | <i>11 457 885</i> |
| Summa anläggningstillgångar | 11 049 483 | 11 457 885 |
| Omsättningstillgångar | | |
| <i>Varulager m.m.</i> | | |
| Förskott till leverantörer | 141 757 | - |
| <i>Summa varulager m.m.</i> | <i>141 757</i> | <i>-</i> |
| <i>Kortfristiga fordringar</i> | | |
| Aktuella skattefordringar | 83 902 | 82 521 |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 11 842 | 11 469 |
| <i>Summa kortfristiga fordringar</i> | <i>95 744</i> | <i>93 990</i> |
| <i>Kassa och bank</i> | | |
| Kassa och bank | 346 005 | 1 029 888 |
| <i>Summa kassa och bank</i> | <i>346 005</i> | <i>1 029 888</i> |
| Summa omsättningstillgångar | 583 506 | 1 123 878 |
| SUMMA TILLGÅNGAR | 11 632 989 | 12 581 763 |

SP

| | | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--|---|-------------------|-------------------|
| EGET KAPITAL OCH SKULDER | | | |
| Eget kapital | | | |
| <i>Bundet eget kapital</i> | | | |
| Inbetalda insatser och insatsemissioner | | 405 002 | 405 002 |
| Uppskrivningsfond | 4 | 3 800 000 | 3 800 000 |
| Fond för yttre underhåll | | 973 335 | 960 000 |
| <i>Summa bundet eget kapital</i> | | <i>5 178 337</i> | <i>5 165 002</i> |
| <i>Fritt eget kapital</i> | | | |
| Balanserat resultat | | 986 641 | 1 057 118 |
| Årets resultat | | -820 658 | -57 142 |
| <i>Summa fritt eget kapital</i> | | <i>165 983</i> | <i>999 976</i> |
| Summa eget kapital | | 5 344 320 | 6 164 978 |
| Långfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 6 071 753 | 6 258 874 |
| Summa långfristiga skulder | | 6 071 753 | 6 258 874 |
| Kortfristiga skulder | | | |
| Övriga skulder till kreditinstitut | 5 | 140 792 | 94 463 |
| Förskott från kunder | | 41 491 | 47 220 |
| Aktuella skatteskulder | | 2 133 | 3 728 |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | | 32 500 | 12 500 |
| Summa kortfristiga skulder | | 216 916 | 157 911 |
| SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER | | 11 632 989 | 12 581 763 |

S

NOTER

Not 1 ALLMÄNNA UPPLYSNINGAR

Redovisnings- och värderingsprinciper

Valt regelverk

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen och BFAR 2012:1, Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med föregående år.

Fond för yttre underhåll

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

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivning görs linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Nedanstående nyttjandeperioder används.

| Typ | Nyttjandeperiod |
|-------------------------------|------------------------|
| Stomme | 100 år |
| Tak | 33 år |
| Fasad och fönster | 33 år |
| VA, el, värme och ventilation | 25 år |

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

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning utgörs av rörelsens huvudintäkter.

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 balansomslutningen.

S

| Not 2 | Rörelsekostnader | 2019 | 2018 |
|-------|--|----------------|----------------|
| | Administration inkl styrelse och revisionsarvode | 53 686 | 61 745 |
| | Underhåll | 347 264 | 326 513 |
| | Försäkring och övriga fastighetskostnader | 33 868 | 30 259 |
| | Fastighetsavgift | 57 024 | 56 000 |
| | | 491 842 | 474 517 |

| Not 3 | Byggnader och mark | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|--|-------------------|-------------------|
| | Ingående anskaffningsvärden | 7 729 576 | 7 729 576 |
| | <i>Förändringar av anskaffningsvärden</i> | | |
| | Inköp | 1 892 502 | - |
| | Försäljningar/utrangeringar | -898 000 | - |
| | Utgående anskaffningsvärden | 8 724 078 | 7 729 576 |
| | Ingående avskrivningar | -1 491 069 | -1 350 987 |
| | <i>Förändringar av avskrivningar</i> | | |
| | Aterförda avskrivningar på försäljningar resp. utrangeringar | 186 384 | - |
| | Årets avskrivningar | -169 910 | -140 082 |
| | Utgående avskrivningar | -1 474 595 | -1 491 069 |
| | Ingående uppskrivningar | 3 800 000 | - |
| | <i>Förändringar av uppskrivningar</i> | | |
| | Årets uppskrivningar | - | 3 800 000 |
| | Utgående uppskrivningar | 3 800 000 | 3 800 000 |
| | Redovisat värde | 11 049 483 | 10 038 507 |
| | Taxeringsvärden | 13 631 000 | 13 631 000 |

Taxeringsvärden fördelar sig på byggnader, 9 186 000 kronor och mark, 4 445 000 kronor.
Uppskrivningar avser mark.

| Not 4 | Uppskrivningsfond | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|-------|---|------------------|------------------|
| | Belopp vid årets ingång | 3 800 000 | 0 |
| | <i>Förändringar av uppskrivningsfond</i> | | |
| | Avsättning till fonden under räkenskapsåret | - | 3 800 000 |
| | Belopp vid årets utgång | 3 800 000 | 3 800 000 |

S

| Not 5 | Skulder som avser flera poster | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---------------------------------------|-------------------|-------------------|
| | <i>Långfristiga skulder</i> | | |
| | Övriga skulder till kreditinstitut | 6 071 753 | 6 258 874 |
| | <i>Kortfristiga skulder</i> | | |
| | Övriga skulder till kreditinstitut | 140 792 | 94 463 |
| | Sparbanken Tanum | | |

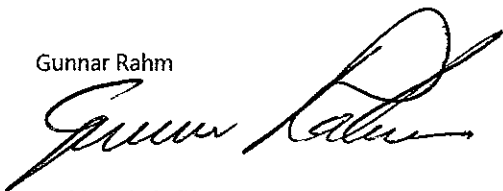
| Not 6 | Ställda säkerheter | 2019-12-31 | 2018-12-31 |
|--------------|---------------------------------|-------------------|-------------------|
| | Fastighetsinteckningar | 8 428 000 | 8 428 000 |
| | Summa ställda säkerheter | 8 428 000 | 8 428 000 |

AS

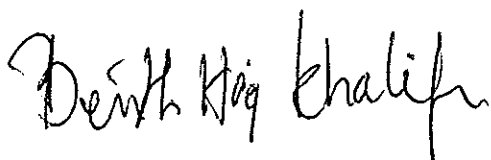
UNDERSKRIFTER

Fjällbacka 2020 - 10 - 20.

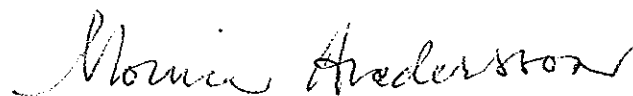
Gunnar Rahm



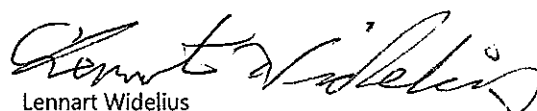
Berith Haj Khalifa



Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 10 - 21



Monica Andersson



Lennart Widelius



Stefan Johansson

Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Liden
Org.nr 716444-0591

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Liden 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 2019-12-31 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

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.

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 de 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. De 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 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 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 och andra författningar

Uttalanden

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

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 ersättningsskyldighet 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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 överträdelser 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.

Uddevalla den 21 oktober 2020



Stefan Johansson
Auktoriserad revisor