



Årsredovisning 2019-2020
HSB Bostadsrättsförening Flatön

Årsredovisning

2019-07-01 – 2020-06-30

HSB Brf Flatön
Org nr: 7164446648



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	1
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Kassaflödesanalys.....	9
Noter.....	10

Bilagor

Ordlista
Nyckeltal
Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Flatön får härmed avge
årsredovisning för räkenskapsåret
2019-07-01 till 2020-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Brf Flatön har genom en gemensamhetsanläggning tillgång till 24 parkeringsplatser utomhus.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 163% till 177%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 655 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 403 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Föreningen är frivilligt momsregistrerad för 131 m², vilket motsvarar 1,4 % av fastighetens uthyrningsbara yta

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Sannegården 75:1 i Göteborgs Kommun. På fastigheterna finns 1 byggnad med 85 lägenheter samt 1 uthyrningslokal. Fastigheternas adress är Fritiof Anderssons Gata 1-19 i Göteborg.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Lägenhetsfördelning

Standard	Antal
2 rum och kokvrå	29
3 rum och kök	23
4 rum och kök	33

Dessutom tillkommer

Användning	Antal	Kommentar
Antal lokaler	1	
Antal garage	44	
Antal p-platser	24	Upplåtna via en gemensamhetsanläggning

Total bostadsarea	6 693 m ²
Lokaler hyresrätt	131 m ²
Garagelokaler	1 498 m ²
Total lokalarea	1 629 m ²

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 121 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmissigt. Underhållsplanen används också för att beräkna storleken på det belopp som årligen ska reserveras (avsättas) till underhållsfonden. Underhållsplanen omfattar normalt inte några standardförbättringar eller tillkommande nybyggnationer.

Underhållskostnaden kan anges dels som en beräknad genomsnittlig årlig kostnad, den eviga kostnaden, dels som ett specifikt års eller årsintervalls beräknade underhållskostnader. Kostnaden kan anges som ett specifikt belopp eller som ett belopp per m2. Beloppet per m2 (BOA) kan användas för att jämföra med andra bostadsrättsföreningar.

Föreningens underhållsplan visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 364 tkr per år.

Reservering (avsättning) till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 364 tkr.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Bengt Kjellberg	Ordförande	2020
Cecilia Lundin Arildsson	Sekreterare	Avgått
Henrik Samuelsson	Vice ordförande	2021
Malin Läbom	Allmänna utrymmen	2020
Alexander Smilevski	Fastighetansvarig	2021
Hesam Mortazavi Moghaddam	Ekonomiansvarig	2021
Oskar Holm	Utsedd av HSB	Avgick 2020-05-29
Todde Olsen	Ledamot	2020
Johan Hasselblom	Ledamot	2021

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Revisionsbyrå BoRevison	Extern revisor utsedd av HSB Riksförbund
Thore Hagman	Förtroendevald revisor

Valberedning

Marcus Hellblad (sammankallande)
André Brodin Sveinung

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv sammanträden, varav sex sammanträden med styrelsen som valdes vid årsstämman 12 november 2019. Ordinarie styrelsemötet har inställts till följd av pandemin. Styrelsemöten har under 2020 hållits digitalt.

HSB fullmäktige

Bengt Kjellberg valdes av stämman som ordinarie representant och övriga ledamöter i styrelsen är suppleanter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Vår bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen.

Underhåll och skötsel

Utöver garantiåtgärder och kontinuerlig fastighetsskötsel, har inget annat underhåll gjorts under året.

Avveckling av restauranglokal

Efter förhandling med hyresgästen ingicks avtal som innebar att hyresgästen på egen begäran sade upp hyreskontrakten med föreningen.

Styrelsen har tagit beslut om att lokalen inte kommer att hyras ut till restaurangverksamhet. Pandemin har inneburit att efterfrågan på lokaler har minskat i området.

Omskrivning rörligt lån

Föreningen har efter upphandling skrivit om det rörliga lånet hos Nordea.

Gården

Riksbyggen har fått ett utökat ansvar för tillsyn, underhåll och skötsel av gården. Det har inneburit tätare utbyte av växter, nyplantering. För att skydda växligheten i planteringen mellan uppgång 3 och 7 beslutades om att uppföra ett lägre staket

Pandemin

Covid 19-pandemin har även påverkat Brf Flatön. Beslut togs i ett tidigt skede av pandemin att tillsvidare stoppa bokning av bastu och gästlägenhet och gemensamhetslokal.

Information

Styrelsen har lagt fortsatt stor vikt med informationen till medlemmarna genom fler nyhetsbrev. Informationsbehovet har varit av väsentlig omfattning inför kommande femåriga garantibesiktning samt på grund av Covid-19 pandemin och övriga aktuella frågor.

Föreningens avtal

Föreningen har avtal för telefoni, TV och bredband med Comhem.

Den administrativa, ekonomiska och tekniska förvaltningen sköts av Riksbyggen inom ramen för ett treårigt avtal.

Föreningen har fastprisavtal för ”grön” el med Din El som är en del av Göteborg Energi som även levererar fjärrvärme.

Serviceavtal finns för bland annat med Assa-Abloy för garageport, ALT för hissar, KTC för driftövervakning och energistatistik

Intresseföreningar

Styrelseledamöter har deltagit vid sammanträden och årsmöten i de samfälligheter där föreningen ingår och därmed har ekonomiska intressen i.

Dessa är Eriksbergs Samfällighetsförening som äger och driver sopsugen och där Brf Flatön är delägare.

Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening som administrerar och driver boende- och besöksparkeringen och där föreningen är medägare tillsammans med bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare på Eriksbergsplatån.

Eriksbergs Samverkansförening riktar sig till boende genom medlemskap av områdets bostadsrättsföreningar men även områdets företag. Föreningen har möjlighet att agera i olika frågor, exempelvis kommunikationer, säkerhet, skötsel, information, events.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsens arbetar med ett tydligt fokus på föreningens kostnader till gagn för medlemmarna.

Styrelsen anser att det är av största vikt att föreningen förhåller sig till en hantering av lån, ränta och överskottslikviditet som inte är spekulativ men som över tid är hållbar och gynnar medlemmarna.

Föreningen gör årligen fondavsättning för framtida underhåll.

Efter att den 5-årig garantin har gått ut och efterbesiktning av konstaterade fel från garantibesiktningen åtgärdats och godkänts, måste föreningens underhållsplan i ännu högre utsträckning årligen uppdateras och följas.

Överskottsmål och överskottslikviditet

Föreningens kassaflöde, efter avsättning till underhållsfond, skall vara kring noll över tid. Vid överskott gör man extra amorteringar. Vid underskott minskar man amorteringarna.

I de fall föreningen har överskottslikviditet är det mest fördelaktigt för föreningen att använda denna till amortering, då kostnadsreduceringen för minskade lån ger positivare effekt än en eventuell avkastning på kapital hos banken. Dessutom medför det positiva skatteeffekter för bostadsrättshavaren vid försäljning av lägenhet.

Finanspolicy

För att säkerställa en långsiktigt och sund finansiering och ekonomi i föreningen har styrelsen antagit en finanspolicy som bland annat omfattar att föreningens lån ska ha följande bindningstider, en tredjedel rörligt 3 mån, en tredjedel 1 – 3 år och en tredjedel 4 – 7 år.

Nybyggnadgaranti

Föreningen har nybyggnadgaranti på huset fram till mitten av november 2020.

Innan garantitiden går ut kommer en femårig garantibesiktning att göras i oktober 2020 och eventuella fel och brister som konstateras vid denna besiktning kommer att åtgärdas. Parallellt arbetar styrelsen kontinuerligt med föreningens långsiktiga underhållsplan.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 142 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 19 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 19 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgift med 2,5 %. Höjningen gäller från 1 juli 2020.

Skälet är allmänt ökade kostnader för driften av huset – sophantering, uppvärmning, underhåll och försäkringar samt täcka del av kostnaden för 5-årsbesiktningen som av HSB lagts på föreningen.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 515 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 12 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019/2020	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 821	4 826	4 944	5 287	3 808
Resultat efter finansiella poster	-1 252	-1 170	-1 134	-613	-1 997
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 039	1 120	1 157	1 709	-838
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	54	54	54	49	24
Balansomslutning	305 722	308 522	310 817	313 281	317 934
Soliditet %	74	74	74	74	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	515	515	515	515	515
Driftkostnader, kr/m ²	282	286	333	328	231
Ränta, kr/m ²	172	184	193	155	410
Underhållsfond, kr/m ²	229	176	126	73	24
Lån, kr/m ²	11 327	11 521	11 688	11 869	12 051

Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 800 000	1 198 082	-8 970 040	-1 170 021
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 170 021	1 170 021
Reservering underhållsfond		364 000	-364 000	
Årets resultat				-1 251 797
Vid årets slut	237 800 000	1 562 082	-10 504 061	-1 251 797

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-10 140 061
Årets resultat	-1 251 797
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-364 000
Summa	-11 755 858

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	- 11 755 858
----------------------------------------	---------------------

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 820 643	4 826 190
Övriga rörelseintäkter	Not 3	476 968	553 459
Summa rörelseintäkter		5 297 611	5 379 649
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 424 471	-2 328 579
Övriga externa kostnader	Not 5	-145 601	-126 274
Personalkostnader	Not 6	-158 027	-185 298
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 654 895	-2 654 895
Summa rörelsekostnader		-5 382 993	-5 295 046
Rörelseresultat		-85 382	84 603
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 844	1 848
Räntekostnader fastighetslån		-1 176 259	-1 256 472
Summa finansiella poster		-1 166 415	-1 254 624
Resultat efter finansiella poster		-1 251 797	-1 170 021
Årets resultat		-1 251 797	-1 170 021

Balansräkning

Belopp i kr		2020-06-30	2019-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	302 779 509	305 426 415
Inventarier, verktyg och installationer	Not 10	34 451	42 440
Summa materiella anläggningstillgångar		302 813 960	305 468 855
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		302 814 460	305 469 355
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		192 339	213 910
Övriga fordringar		58	822
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	351 866	390 868
Summa kortfristiga fordringar		544 263	605 600
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 413 267	2 447 486
Summa kassa och bank		2 413 267	2 447 486
Summa omsättningstillgångar		2 957 530	3 053 086
Summa tillgångar		305 771 991	308 522 441

Balansräkning

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	237 800 000	237 800 000	
Fond för yttre underhåll	1 562 082	1 198 082	
Summa bundet eget kapital	239 362 082	238 998 082	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-10 504 061	-8 970 040	
Årets resultat	-1 251 797	-1 170 021	
Summa fritt eget kapital	-11 755 858	-10 140 061	
Summa eget kapital	227 606 224	228 858 021	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	50 694 545	77 796 793
Summa långfristiga skulder		50 694 545	77 796 793
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	26 602 248	825 420
Leverantörsskulder		27 894	43 621
Skatteskulder		50 073	100 870
Övriga skulder	Not 15	34 077	104 405
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	756 930	793 311
Summa kortfristiga skulder		27 471 222	1 867 627
Summa eget kapital och skulder		305 771 991	308 522 441

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2020-06-30	2019-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 251 797	-1 170 021
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	2 654 895	2 654 895
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	1 403 098	1 484 874
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	61 337	276 462
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-173 233	9 986
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 291 201	1 771 322
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 325 420	-1 134 963
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 325 420	-1 134 963
Årets kassaflöde	-34 219	636 359
Likvidamedel vid årets början	2 447 486	1 811 127
Likvidamedel vid årets slut	2 413 267	2 447 486

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	100

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 444 576	3 444 576
Hyror, bostäder	20 350	14 700
Hyror, lokaler	179 458	169 340
Hyror, garage	451 680	452 529
Rabatter	-1 000	-3 000
Bränsleavgifter, bostäder	108 783	122 161
Vattenavgifter	295 720	300 663
Elavgifter	321 076	325 221
Summa nettoomsättning	4 820 643	4 826 190

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
IT-avgifter	252 434	252 225
Återvunna fordringar	0	69 311
Övriga rörelseintäkter	224 534	231 923
Summa övriga rörelseintäkter	476 968	553 459

Not 4 Driftkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Underhåll	0	-24 918
Reparationer	-120 505	-118 898
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 210	-48 210
Försäkringspremier	-59 914	-41 298
Kabel- och digital-TV	-253 339	-253 576
Systematiskt brandskyddsarbete	-8 304	-10 432
Serviceavtal	-23 493	-39 944
Obligatoriska besiktningar	-49 412	-46 175
Bevakningskostnader	-17 029	-26 782
Övriga utgifter, köpta tjänster	-78 538	-10 767
Snö- och halkbekämpning	-47 865	-45 940
Förbrukningsinventarier	-50 483	-27 288
Vatten	-174 235	-156 171
Fastighetsel	-511 928	-539 321
Uppvärmning	-326 546	-308 150
Sophantering och återvinning	-115 465	-115 596
Förvaltningsarvode drift och administration	-539 205	-515 113
Summa driftkostnader	-2 424 471	-2 328 579

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Fritidsmedel	-44 072	-1 326
Resekostnader	0	-916
Arvode, yrkesrevisorer	-15 706	-10 413
Kreditupplysningar	-5 894	-3 213
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-27 352	-18 480
Kontorsmateriel	-7 875	-4 123
Telefon och porto	-1 359	-2 217
Medlems- och föreningsavgifter	-34 500	-31 500
Konsultarvoden	0	-42 440
Bankkostnader	-1 885	-2 689
Övriga externa kostnader	-6 958	-8 948
Summa övriga externa kostnader	-145 601	-126 274

Not 6 Personalkostnader

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Styrelsearvoden	-86 415	-91 000
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	-34 000	-28 000
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-9 300	-20 474
Övriga kostnadsersättningar	-807	-5 575
Sociala kostnader	-27 504	-40 249
Summa personalkostnader	-158 027	-185 298

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Avskrivning byggnader	-2 646 906	-2 646 906
Avskrivning maskiner och inventarier	-7 989	-7 989
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 654 895	-2 654 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-07-01	2018-07-01
	2020-06-30	2019-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	9 799	520
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	46	1 328
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	9 844	1 848

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Byggnader	264 690 586	264 690 586
Mark	50 000 000	50 000 000
	314 690 586	314 690 586
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	314 690 586	314 690 586
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-9 264 171	-6 617 265
	-9 264 171	-6 617 265
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 646 906	-2 646 906
	-2 646 906	-2 646 906
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-11 911 077	-9 264 171
Restvärde enligt plan vid årets slut	302 779 509	305 426 415
Varav		
Byggnader	252 779 509	255 426 415
Mark	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärde		
Bostäder	143 450 000	143 450 000
Mark	97 371 000	97 371 000

Not 10 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2020-06-30	2019-06-30
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	66 603	66 603
	66 603	66 603
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 603	66 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	-24 163	-16 174
	-24 163	-16 174
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 989	-7 989
	-7 989	-7 989
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-32 152	-24 163
Restvärde enligt plan vid årets slut	34 451	42 440

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2020-06-30	2019-06-30
1 andel i HSB ekonomisk förening Göteborg	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 823	1 403
Förutbetalda försäkringspremier	8 654	16 643
Förutbetalda driftkostnader	0	39 992
Förutbetald kabel-tv-avgift	62 941	63 256
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	278 448	269 575
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	351 866	390 868

Not 13 Kassa och bank

	2020-06-30	2019-06-30
Bankmedel	1 909 379	950 000
Transaktionskonto, Swedbank	503 889	1 497 486
Summa kassa och bank	2 413 267	2 447 486

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-06-30	2019-06-30
Inteckningslån	77 296 793	78 622 213
Nästa års Låneförfall/amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-26 602 248	-825 420
Långfristig skuld vid årets slut	50 694 545	77 796 793

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
**NORDEA	0,56%	2020-09-28	26 276 828,00	0,00	500 000,00	25 776 828,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-03-01	26 173 647,00	0,00	412 724,00	25 760 923,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2024-03-01	26 276 828,00	0,00	412 696,00	25 965 390,00
Summa			78 622 213,00	0,00	1 325 420,00	77 296 793,00

*Senast kända räntesatser

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under 2020/2021 om 26 602 248 kr. som kortfristig skuld. Föreningen har **inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Föreningen beräknar att amortera 4 127 100 kr inom fem år. Skulden till kreditinstitut beräknas då efter fem år uppgå till 74 082 403 kr.

Not 15 Övriga skulder

	2020-06-30	2019-06-30
Mottagna depositioner, lokal	0	75 000
Skuld för moms	29 038	29 405
Övrig skuld	5 039	0
Summa övriga skulder	34 077	104 405

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-06-30	2019-06-30
Upplupna sociala avgifter	16 726	16 726
Upplupna räntekostnader	53 997	56 160
Upplupna elkostnader	35 118	38 376
Upplupna vattenavgifter	29 306	27 713
Upplupna värmekostnader	10 987	10 749
Upplupna styrelsearvoden	53 234	53 234
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	166 488	200 468
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	391 073	389 885
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	756 930	793 311

Not 17 Ställda säkerheter

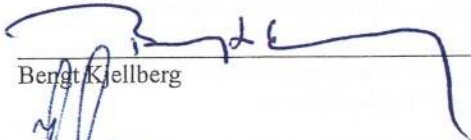
	2020-06-30	2019-06-30
Fastighetsinteckningar	82 543 000	82 543 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Under inledningen av 2020 har det skett ett globalt utbrott av Coronavirus. Vår bedömning är att pandemins effekter kommer att få en begränsad negativ finansiell påverkan på föreningen

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2020-10-08



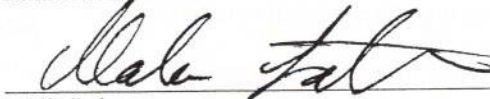
Bengt Kjellberg



Henrik Samuelsson



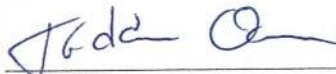
Hossain Mortazavi Moghaddam



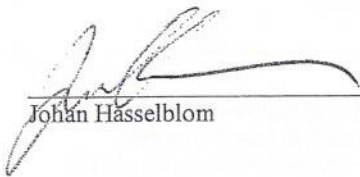
Malin Låbom



Alexander Smilevski



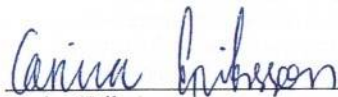
Todde Olsen



Johan Hasselblom

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-10-19

BoRevision AB



Carina Eriksson
Extern revisor



Thore Hagman
Förtroendevald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flatön i Göteborg, org.nr. 716444-6648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30.

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 30 juni 2020 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd i Sverige. Mitt 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 revisionsd 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. 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 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.

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

ER

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Flatön i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01 - 2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsred i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt 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 revisionsred 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 revisionsred i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund 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 revisorn utsedd av HSB Riksförbunds 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.

Göteborg den 10 2020


Carina Eriksson 2020-10-19
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Thore Hagman
Av föreningen vald revisor

Ordlista

Akkumulerat

Summerat/samlat över tid.

Amortering

Återbetalning av lån som följer en bestämd plan. Amortering är ingen kostnad och finns inte med i resultaträkningen. Den påverkar dock likviditeten och amorteringen ska finnas med i likviditetsbudgeten

Andelstal

Är ett fördelningstal som anger bostadsrättslägenhetens andel av föreningens totala tillgångar och skulder.

Anläggningstillgång

Består av mark, byggnader, maskiner, inventarier och andra tillgångar avsedda för långsiktigt innehav.

Avskrivning

Varje tillgång förlorar varje år lite i värde på grund av ålder och förslitning. Att tillgången minskar i värde är en kostnad för föreningen. När man upprättar en resultaträkning ska man redovisa en kostnad lika stor som tillgångarna har minskat i värde. Olika avskrivningsplaner finns för olika typer av tillgångar.

Balanserat resultat

Årets resultat regleras mot balanserat resultat. Ingår i det egna kapitalet.

Balansomslutning

Benämns summan på tillgångssidan i balansräkningen.

Balansräkning

Är en del av bokslutet och visar vad föreningen äger (tillgångar) vid räkenskapsårets slut och hur det är finansierat (skulder och eget kapital).

Bokslut

Utgörs av resultaträkning och balansräkning.

Budget

En uppskattning av kommande års intäkter och kostnader.

Ekonomisk förening

En förening har som ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen efter kooperativa grundsatser. Medlemmarna i den ekonomiska föreningen ansvarar inte personligen för föreningens förpliktelser, utan det ekonomiska ansvaret är begränsat till insatsen.

Förvaltningsberättelse

Styrelsens skriftliga redogörelse för verksamhetsåret. Benämns även som Verksamhetsberättelse.

Ingående balans

Motsvaras av de utgående saldona på konton för tillgångar, eget kapital, avsättningar och skulder i balansräkningen för föregående års sista dag.

Insats Det egna kapitalet som den ursprungliga bostadsrättsinnehavaren satsade för att betala en del av fastighetens anskaffningskostnad.

Inventarier

Kan vara maskiner, möbler mm. Utgiften delas upp i så många år som motsvarar den beräknade livslängden och blir en avskrivning i resultaträkningen.

Kontering Intäkter och kostnader sätts under passande konto i kontoplanen. Konteringen bör följa de konton som använts i budgeten för att underlätta den ekonomiska uppföljningen under året.

Kortfristiga fordringar

Fordringar som förfaller inom ett år.

Kortfristiga skulder

Skulder som förfaller till betalning inom ett år.

Likviditet

Med likviditet menas föreningens betalningsförmåga på kort sikt. Om omsättningstillgångarna är större är de kortfristiga skulderna är likviditeten tillfredställande. Om det tvärtom har föreningen dålig likviditet. Det kan åtgärdas genom att höja årsavgifter eller att ta lån.

Likviditetsbudget

Visar föreningens likviditet under budgetperioden. Ger en bra översikt för om inbetalningarna kommer att täcka utbetalningarna månad för månad under det kommande verksamhetsåret.

Långfristiga fordringar

Fordringar som förfaller senare än om ett år.

Långfristiga skulder

Sådana skulder som förfaller till betalning senare än om ett år.

Not

Är en tilläggsupplysning som ligger separat och som hänvisas till från balans- eller resultaträkning.

Omsättningstillgångar

Är tillgångar avsedda för omsättning eller förbrukning. Till dessa räknas alla tillgångar som inte är anläggningstillgångar.

Resultatbudget

Är en sammanställning av föreningens förväntade intäkter och kostnader för kommande verksamhetsår.

Resultaträkning

Är en del av bokslutet och visar föreningens intäkter och kostnader vid räkenskapsårets slut. Visar årets resultat.

Räkenskapsår

Bokföringsperiod som avslutas med bokslut. De räkenskapsår som tillämpas i Brf Flatön är 1/7 – 30/6.

Tillgångar

Tillgångar redovisas i balansräkningen och är uppdelade i två huvudgrupper – omsättningstillgångar och anläggningstillgångar.

Underhållsfond

Kostnader

Underhållskostnader

Kostnader för underhåll av fastigheter.

Upplåtelseavgift

En avgift som bostadsrättsföreningen tar ut tillsammans med insatsen när en bostadsrätt upplåts vid ett senare tillfälle än de övriga.

Verksamhetsberättelse

Se förvaltningsberättelse.

Årets resultat

Sista raden i resultaträkningen. Intäkter minus kostnader. Kan vara vinst eller förlust.

Årsavgift

Den avgift som medlemmarna betalar månadsvis till föreningen. Årsavgiften är föreningens största intäkt.

Årsredovisning

Består av verksamhetsberättelse, resultat- och balansräkning. Presenteras för medlemmarna i samband med stämman. Stämman beslutar om godkännande av årsredovisningen.