

STYRELSEN FÖR HSB BOSTADSRÄTTSFÖR- ENING FLATÖN

Org. nr: 716444-6648

**får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret**

2017.07.01 - 2018.06.30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Flatön i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Bostadsrättsförening Flatön i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten SANNEGÅRDEN 75:1 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 85 st lägenheter, 1 st lokal och 44 garageplatser. Brf Flatön har genom en gemensamhetsanläggning tillgång till 24 parkeringsplatser utomhus.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborgs Kommun.

Totala lägenhetsytan är 6 693 kvm.

Totala lokalytan är 131 kvm.

Totala garageytan är 1 498 kvm.

Föreningens fastighet har adresserna Fritiof Anderssons Gata 1-19.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna Försäkringar.

Föreningen har 85 lägenheter fördelade på:

29	2 rok
23	3 rok
33	4 rok

Samtliga lägenheter är upplåtna.

Under året har avgifterna varit oförändrade och har i genomsnitt uppgått till 515 kr/m².

Efter verksamhetsårets utgång har avgifterna varit oförändrade.

Föreningen har en underhållsplan som granskas och uppdateras årligen. Besiktning av fastigheten sker varje år. Underhållsplanen ger underlag till hur mycket som avsätts till underhållsfonden för kommande underhållsåtgärder.

Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Förutom garantiåtgärder har inget underhåll, utöver kontinuerlig fastighetsskötsel, gjorts under året.

På grund av skadegörelse på garageporten, som behandlats som försäkringsärende, har den ersatts med ny.

Gårdsgruppen har under verksamhetsåret förhöjt trivseln genom att, beroende på säsong, plantera och sköta krukor vid våra entréer och på gården.

Styrelsen har lagt stor vikt vid att öka informationen till medlemmarna genom fler nyhetsbrev och en ny hemsida som är under uppbyggnad,

Föreningens avtal

Föreningens avtal för telefoni, TV och bredband sades upp. Upphandling gjordes med tre tänkbara leverantörer. Resultatet av upphandlingen blev att ett nytt treårigt avtal tecknades med Comhem till bland annat oförändrad kostnad för föreningen.

Avtalen med HSB för administrativ och teknisk förvaltning sades upp. Styrelsen inledde en riktad upphandling som vände sig till sex tänkbara leverantörer.

Föreningens nyttjanderättsavtal till HSB's portal för föreningens hemsida sades upp och styrelsen har tecknat avtal om en plattform till betydligt lägre kostnad men framför allt med enklare och mer lätthanterlig struktur och administrering.

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.

Förväntad framtida utveckling

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

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.

Föreningen har nybyggnadsgaranti på huset fram till och med andra halvan av 2020. Innan garantitiden går ut kommer en femårsbesiktning att göras och eventuella fel och brister som konstateras vid denna besiktning kommer att åtgärdas. Parallellt arbetar styrelsen kontinuerligt med föreningens långsiktiga underhållsplan.

Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Styrelsen beslutade efter upphandling av administrativ och teknisk förvaltning att ingå ett treårigt avtal med Riksbyggen. Avtalet gäller från 1 oktober 2018.

Styrelsen har tecknat avtal med Com Hem om deras digitala produkt Com Hem Smart. Med Com Hem Smart får medlemmarna en användarvänlig app där de har fullständig kontroll över alla delar i sitt boende. Appen ger möjlighet till snabb och effektiv kommunikation med medlemmarna. Styrelsen kan få en ökad digital kontroll över fastigheten och driften med målet att hålla nere kostnader för administration och underhåll.

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 30/11 2017. I stämman deltog 45 medlemmar varav 33 var röstberättigade.

Extra föreningsstämma hölls den 15/5 2018. Ärenden på extrastämman var beslut två för ändring av föreningens stadgar som de närvarande antog enhälligt.

Medlemsmöte hölls i anslutning till extrastämman 15/5 2018 där styrelsen bland annat informerar om föreningens ekonomi, budget kommande verksamhetsår och aktuella frågor i föreningen.

Föreningen hade vid årets början 142 medlemmar samt vid årets slut 143.

Under året har 10 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning, samtliga ordinarie ledamöter, har under året varit:

Bengt Kjellberg	Ordförande
Anne-Marie Rydström	Vice ordförande
Henrik Samuelsson	Ekonomiansvarig
Christian Bejke	Sekreterare
Therese Malm	Fastighetsansvarig
Anya Wijk	Webbansvarig
Oskar Holm	utsedd av HSB-förening



HSB - där möjligheterna bor

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Bengt Kjellberg som ledamot och ordförande, som ledamöter Anne-Marie Rydström, Anya Wijk och Christian Bejke. Therese Malm och Henrik Samuelsson är valda på två år som ledamöter.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit tolv sammanträden, varav åtta sammanträden med styrelsen som valdes vid årsstämman 30 november 2017.

Firmatecknare har varit Bengt Kjellberg, Henrik Samuelsson, Anne-Marie Rydström och Anya Wijk, två i förening.

Revisorer har varit Mats Rexhammar med Christina Johansson som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit Bengt Kjellberg Anne-Marie Rydström, vald av stämman.

Valberedning har varit Markus Hellblad och Torbjörn Eriksson (avflyttade 30/5 2018, valda av stämman. B

e

FLERÅRSÖVERSIKT

	17/18	16/17	15/16	14/15	13/14
Nettoomsättning	5 291	5 287	3 808	0	0
Resultat efter finansiella poster	-1 134	-613	-1 997	-4 027	0
Balansomslutning	310 817	313 281	317 934	274 737	118 340
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	515	515	515	0	0
Underhållsfond	859	495	165	0	0
Soliditet i %	74	74	73	0	0

FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	237 800 000	0	0	237 800 000
Fond för yttre underhåll	495 000	0	364 000	859 000
S:a bundet eget kapital	238 925 000	0	364 000	238 659 000
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-6 519 418	-613 398	-364 000	-7 496 817
Årets resultat	-613 398	613 398	-1 134 141	-1 134 141
S:a ansamlad vinst/förlust	-7 132 817	0	-1 498 141	-8 630 957
S:a eget kapital	231 162 183	0	-1 134 141	230 028 043

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 364 000 kr.

RESULTATDISPOSITION

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

Förslag till avsättning underhållsfond enligt nedan följer antagen underhållsplan.

3

de

Enligt föreningens stadgar som antogs 2015-01-24 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	-7 496 817
Årets resultat	<u>-1 134 141</u>
	-8 630 957

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	-8 630 957
---------------------	------------

↪

el



HSB Brf Flatön i Göteborg

		2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	5 290 991	5 286 942
Övriga rörelseintäkter	Not 2	415 543	261 358
Summa rörelseintäkter		5 706 534	5 548 300
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-2 438 965	-2 238 195
Övriga externa kostnader	Not 4	-104 177	-99 348
Personalkostnader	Not 5	-126 348	-116 137
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 6	-2 654 895	-2 652 434
Nedskrivn av omsättningstillgång utöver normala nedskrivningar	Not 7	-195 835	0
Summa rörelsekostnader		-5 520 220	-5 106 114
Rörelseresultat		186 314	442 186
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	790	2 609
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-1 321 245	-1 058 193
Summa finansiella poster		-1 320 455	-1 055 584
Årets resultat		-1 134 141	-613 398

B C

**HSB Brf Flatön i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 308 073 321 310 720 227

Inventarier

Not 12 50 429 33 809308 123 750 310 754 036*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

308 124 250 310 754 536**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 21 396 2 316

Övriga fordringar

Not 15 1 715 982 1 649 116

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 806 924 725 3632 544 302 2 376 795

Kassa och bank

148 887 149 849

Summa omsättningstillgångar

2 693 189 2 526 644**Summa tillgångar****310 817 439 313 281 180**

3 e

**HSB Brf Flatön i Göteborg****Balansräkning****2018-06-30****2017-06-30****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

237 800 000

237 800 000

Underhållsfond

859 000

495 000

238 659 000238 295 000*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

-7 496 817

-6 519 418

Årets resultat

-1 134 141-613 398-8 630 957-7 132 817

Summa eget kapital

230 028 043**231 162 183****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

78 519 032

79 757 176

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

1 238 144

1 238 144

Leverantörsskulder

206 783

229 349

Skatteskulder

105 320

52 660

Övriga kortfristiga skulder

Not 19

46 811

143 693

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 20

673 306697 9742 270 3642 361 820

Summa skulder

80 789 396**82 118 996****Summa Eget kapital och skulder****310 817 439****313 281 180**

D cd

**HSB Brf Flatön i Göteborg**

Kassaflödesanalys	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	-1 134 141	-613 398
Avskrivningar	2 654 895	2 652 434
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 520 754	2 039 036
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Korrigerig av avskrivning av inventarier	0	1 878
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-153 269	3 824 930
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	-91 456	6 817
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 276 029	5 872 661
Investeringsverksamhet		
Investeringar i maskiner/inventarier	-24 609	-28 708
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-24 609	-28 708
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-1 238 144	-1 238 144
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-1 238 144	-1 238 144
Årets kassaflöde	13 276	4 605 809
Likvida medel vid årets början	1 797 851	-2 807 958
Likvida medel vid årets slut	1 811 127	1 797 851

b d



HSB Brf Flatön i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 100 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 22 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

↪

Ⓢ



HSB Brf Flatön i Göteborg

Noter	2017-07-01 2018-06-30	2016-07-01 2017-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 444 576	3 444 576
Hyror	789 348	728 752
Elintäkter	293 405	309 305
Vattenintäkter	307 651	319 101
Övriga intäkter	456 011	485 208
	5 290 991	5 286 942
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Solcellsstöd, Boverket	0	106 876
Försäkringsersättning garageport	101 285	0
Ovriga intäkter	314 258	154 482
	415 543	261 358
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	480 494	441 007
Reparationer	201 071	286 279
El	451 608	430 849
Uppvärmning	336 390	337 224
Vatten	190 352	59 901
Sophämtning	116 130	91 671
Ovriga avgifter	343 274	318 562
Förvaltningsarvoden	203 347	207 499
Övriga driftskostnader	116 299	65 203
	2 438 965	2 238 195
Not 4 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	52 660	52 660
Medlemsavgifter	31 700	15 750
Övriga externa kostnader	19 817	30 938
	104 177	99 348
Not 5 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	87 150	68 833
Revisorsarvode	2 500	3 542
Löner och andra ersättningar	4 500	5 500
Sociala kostnader	27 812	23 934
Kurser och konferenser	4 386	14 327
	126 348	116 137
Not 6 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	2 646 906	2 646 906
Inventarier	7 989	5 528
	2 654 895	2 652 434
Not 7 Nedskrivningar av omsättningstillgångar utöver normala nedskrivningar		
Hysesförlust lokal	-195 835	0
	-195 835	0
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	1 037
Övriga ränteintäkter	790	1 572
	790	2 609
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	1 319 995	1 054 378
Räntekostnader kortfristiga skulder	0	3 165
Övriga finansiella kostnader	1 250	650
	1 321 245	1 058 193
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	-1 134 141	-613 398
Förslag till avsättning underhållsfond	-364 000	-330 000
Resultat efter underhållspåverkan	-1 498 141	-943 398

→ ce



HSB Brf Flatön i Göteborg

Noter	2018-06-30	2017-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	264 690 586	264 690 586
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>264 690 586</u>	<u>264 690 586</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 970 359	-1 323 453
Årets avskrivningar	-2 646 906	-2 646 906
Utgående avskrivningar	<u>-6 617 265</u>	<u>-3 970 359</u>
Bokfört värde byggnader	258 073 321	260 720 227
Bokfört värde mark	50 000 000	50 000 000
Bokfört värde byggnader och mark	<u>308 073 321</u>	<u>310 720 227</u>
Taxeringsvärde för Sannegården 75:1		
Byggnad - bostäder	119 000 000	119 000 000
Byggnad - lokaler	<u>5 000 000</u>	<u>5 000 000</u>
	124 000 000	124 000 000
Mark - bostäder	63 000 000	63 000 000
Mark - lokaler	<u>266 000</u>	<u>266 000</u>
	63 266 000	63 266 000
Taxeringsvärde totalt	187 266 000	187 266 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	41 994	13 286
Årets investeringar	<u>24 609</u>	<u>28 708</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	66 603	41 994
Ingående avskrivningar	-8 185	-779
Korr av avskrivning	0	-1 878
Årets avskrivningar	<u>-7 989</u>	<u>-5 528</u>
Utgående avskrivningar	-16 174	-8 185
Bokfört värde	50 429	33 809
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	<u>500</u>	<u>500</u>
	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	1 138	2 316
Kundfordringar	216 093	0
Osäkra hyresfordringar	<u>-195 835</u>	<u>0</u>
	21 396	2 316
Not 15 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 662 240	1 648 002
Skattekonto	<u>53 742</u>	<u>1 114</u>
	1 715 982	1 649 116
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	370 039	353 629
Upplupna intäkter	<u>436 885</u>	<u>371 734</u>
	806 924	725 363

b cd

**HSB Brf Flatön i Göteborg**

Noter	2018-06-30	2017-06-30
--------------	-------------------	-------------------

Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	266898	1,00%	2019-03-01	26 586 371	412 724
Stadshypotek	266899	1,96%	2022-03-01	26 586 371	412 724
Stadshypotek	351039	1,96%	2024-03-01	26 584 434	412 696
				79 757 176	1 238 144

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

78 519 032

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

73 566 456

Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

82 543 000**82 543 000****Not 18 Kortfristiga skulder till kreditinstitut**

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 238 144**1 238 144****1 238 144****1 238 144****Not 19 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdesskatt

46 811

46 543

Övriga kortfristiga skulder

0

97 150

46 811**143 693****Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader

45 607

46 315

Övriga upplupna kostnader

76 229

252 612

Förutbetalda hyror och avgifter

551 470


399 047

673 306**697 974**Göteborg 14/9 2018


 Anne-Marie Rydström

Anya Wijk


 Bengt Kjellberg


 Christian Bejke

Henrik Samuelsson


 Oskar Holm


 Therese Malm

Vår revisionsberättelse har 2018-10-01 avgivits beträffande denna årsredovisning


 Mats Rexhammar
 Av föreningen vald revisor


Carina Eriksson
 BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd 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 2017-07-01 – 2018-06-30.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisions sed 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 revisors sed 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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 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 revisions sed 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 på fel, 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 revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisions sed i Sverige. 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.

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 2017-07-01 – 2018-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisions sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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 1 / 10 2018



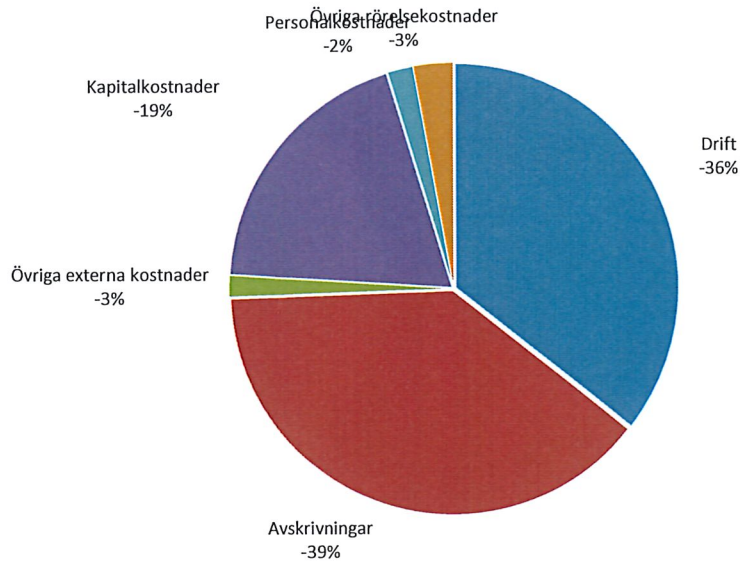
Carina Eriksson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



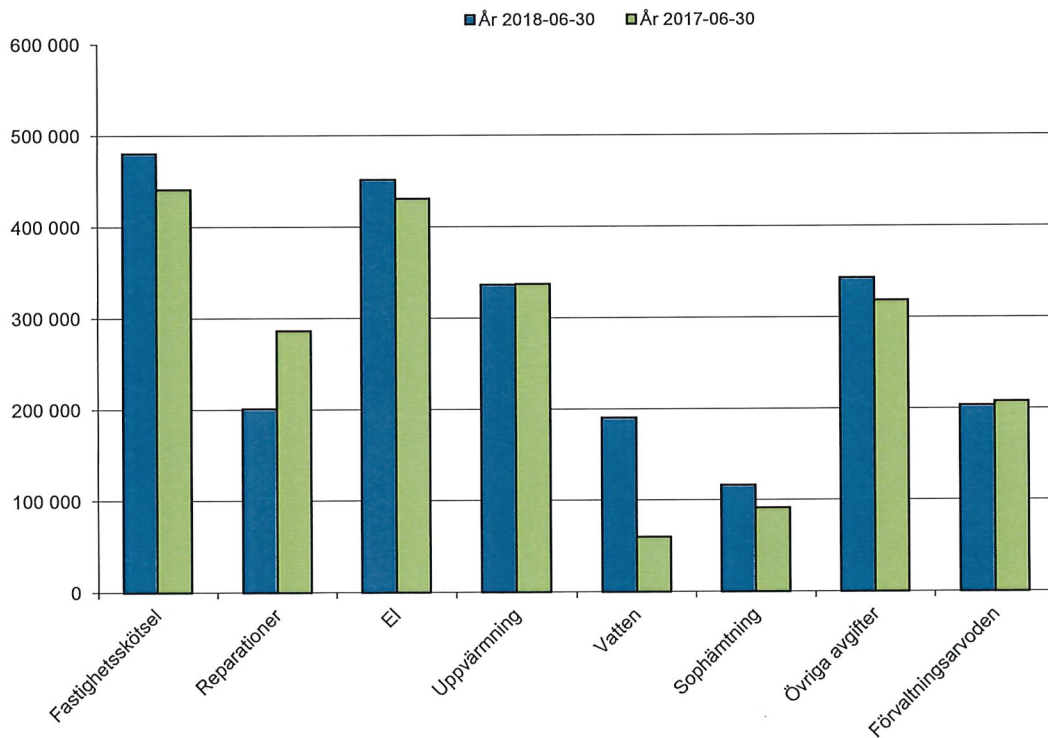
Mats Rexhammar
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



VERKSAMHETSBERÄTTELSE

(BILAGA TILL FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE REVIDERAS EJ)

VISION OCH MÅL

Vision

Brf Flatön upplevs som det mest välskötta och trivsamma boendet på Eriksbergplatån.

Mål

Tillsammans skapar vi ett trivsamt boende där alla känner sig välkomna och delaktiga.

Genom en hög nivå på skötsel och förvaltning vill vi uppnå ett ekonomiskt och miljömässigt hållbart boende i en stabil förening.

DET GODA BOENDET

Bostadsrätten är en utmärkt boendeform. Här är man inte hyresgäst utan medlem där man tillsammans med sina grannar tar hand om huset och tillsammans skapar det goda boendet.

Fastighetsägare är vi alla. Vi väljer en styrelse som under verksamhetsåret förvaltar vår gemensamma egendom. Vi påverkar genom förslag och motioner till årsmötet.

Det är styrelsens uppdrag att verka för det goda boendet och tillgodose medlemmarnas krav på boende till rimlig kostnad.

Det goda boendet förverkligas genom att hålla vårt hus i gott, nästan nyskick över tid, till rimlig kostnad. Verka för ett modernt, ekologiskt, tryggt, säkert och sunt boende med hög trivselnivå.

Styrelsens förvaltningsuppdrag innebär att tillse att föreningens ekonomi är sund över tid avseende föreningens lån, räntekostnader men även se till skötsel och driften av huset sker kostnadseffektivt och med hög kvalitet.

I Brf Flatön hjälps vi åt att hålla ordning och reda i våra allmänna utrymmen – gården, tvättstuga, bastu och gästlägenhet och därmed skapa trivsel för alla. Vi visar hänsyn till varandra och är rädda om vår gemensamma egendom.