



Årsredovisning 2018-2019
HSB Bostadsrättsförening Flatön

Dagordning vid årsstämma

- 1) Föreningsstämmans öppnande
- 2) Val av stämмоordförande
- 3) Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
- 4) Godkännande av röstlängd
- 5) Fråga om närvarorätt vid föreningsstämman
- 6) Godkännande av dagordning
- 7) Val av två personer att jämte stämмоordföranden justera protokollet
- 8) Val av minst två rösträknare
- 9) Fråga om kallelse skett i behörig ordning
- 10) Genomgång av styrelsens årsredovisning
- 11) Genomgång av revisorernas berättelse
- 12) Beslut om fastställande av resultaträkning och balansräkning
- 13) Beslut i anledning av bostadsrättsföreningens vinst eller förlust enligt den fastställda balansräkningen
- 14) Beslut om ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter
- 15) Beslut om arvoden och principer för andra ekonomiska ersättningar för styrelsens ledamöter, revisorer, valberedning och de andra förtroendevalda som valts av föreningsstämman
- 16) Beslut om antal styrelseledamöter och suppleanter
- 17) Val av styrelsens ordförande, styrelseledamöter och suppleanter
- 18) Presentation av HSB-ledamot
- 19) Beslut om antal revisorer och suppleant
- 20) Val av revisor/er och suppleant
- 21) Beslut om antal ledamöter i valberedningen
- 22) Val av valberedning, en ledamot utses till valberedningens ordförande
- 23) Val av fullmäktige och ersättare samt övriga representanter i HSB
- 24) Av styrelsen till föreningsstämman hänskjutna frågor och av medlemmar anmälda ärenden som angivits i kallelsen
- 25) Föreningsstämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning.....	10
Balansräkning.....	11
Kassaflödesanalys.....	13
Noter.....	14

Bilagor

Nyckeltal

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Flatön i Göteborg
för härmed avge årsredovisning för
räkensårsåret
2018-07-01 till 2019-06-30

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska 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 119% till 163%.

I resultatet ingår avskrivningar med 2 655 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 1 485 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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 kök	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 m²

Lokaler hyresrätt 131 m²

Garagelokaler 1 498 m²

Total lokalarea 1 629 m²

Föreningens väsentliga lokalavtal

Verksamhet

Löptid

Flinks Event AB

2022-01-31

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 119 tkr och planerat underhåll för 25 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan: Föreningens underhållsplan används för att kunna planera kommande underhåll tidsmässigt och kostnadsmässigt. 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.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning

Belopp

OVK

25

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	2019
Jose Ferreira	Sekreterare	2020
Henrik Samuelsson	Vice ordförande	2019
Therese Malm	Fastighetsansvarig	2019
Oskar Holm	Ledamot HSB	
Mats Rexhammar	Ekonomiansvarig	2020
Malin Läbom	Allmänna utrymmen	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer		Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Revisionsbyrå BoRevision	Extern revisor	2019
Thore Hagman	Förtroendevald revisor	2019

Revisorssuppleanter	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Staffan Bergkvist	2019

Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Marcus Hellblad, sammankallande	2019
André Brodin	2019

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av Bengt Kjellberg, Henrik Samuelsson, Mats Rexhammar och Malin Läbom, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Underhåll och skötsel

Obligatorisk Ventilations Kontroll, OVK, som ska göras vart tredje år, genomfördes under verksamhetsåret.

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

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

Information

Styrelsen har lagt fortsatt stor vikt med informationen till medlemmarna genom fler nyhetsbrev. Informationsbehovet har varit stort efter att föreningen ingått nytt förvaltningsavtal med Riksbyggen och för anmälan av garantiärenden i lägenheter.

Föreningens avtal

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

Avtalet med HSB för administrativ och teknisk förvaltning löpte ut 30 september 2018.

Elavtal förnyades efter upphandling där fyra tänkbara leverantörer lämnat offert. Styrelsen valde att förnya avtalet med Din El som är en del av Göteborg Energi.

Avtal till lägre kostnad

Efter att föreningen lämnade HSB som leverantör av administrativ och teknisk förvaltning tog föreningen över avtalen från HSB för Infometric, Aptus och KTC (driftövervakning). Genom övertaget har förening kunnat sänka kostnaden för dess avtal.

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.

Överskottsmål och överskottlikviditet

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 överskottlikviditet 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 de 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 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.

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 143 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 16 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 142 personer.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 515 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 7 överlåtelse av bostadsrätter skett.

Vid räkenskapsårets utgång var samtliga bostadsrätter placerade.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018/2019	2017/2018	2016/2017	2015/2016
Nettoomsättning	4 826	4 944	5 287	3 808
Resultat efter finansiella poster	-1 170	-1 134	-613	-1 997
Resultat exklusive avskrivningar	1 468	1 521	2 039	-673
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	1 120	1 157	2 369	165
Avsättning till underhållsfond kr/m ²	54	54	49	24
Balansomslutning	308 522	310 817	313 281	317 934
Soliditet %	74	74	74	73
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	515	515	515	515
Driftkostnader, kr/m ²	286	333	328	231
Ränta, kr/m ²	184	193	155	410
Underhållsfond, kr/m ²	176	126	73	24
Lån, kr/m ²	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.

ed

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet		Fritt	
	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	237 800 000	859 000	-7 496 817	-1 134 141
Disposition enl. årsstämmobeslut			-1 134 141	1 134 141
Reservering underhållsfond		364 000	-364 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-24 918	24 918	
Årets resultat				-1 170 021
Vid årets slut	237 800 000	1 198 082	-8 970 040	-1 170 021

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-8 630 958
Årets resultat	-1 170 021
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-364 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	24 918
Summa	-10 140 061

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning - 10 140 061

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

ed

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-07-01	2017-07-01
		2019-06-30	2018-06-30
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 826 190	4 944 409
Övriga rörelseintäkter	Not 3	553 459	762 125
Summa rörelseintäkter		5 379 649	5 706 534
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 152 042	-2 272 998
Övriga externa kostnader	Not 5	-302 811	-465 979
Personalkostnader	Not 6	-185 298	-126 348
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 654 895	-2 654 895
Summa rörelsekostnader		-5 295 046	-5 520 220
Rörelseresultat		84 603	186 314
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	1 848	790
Räntekostnader fastighetslån		-1 256 472	-1 321 245
Summa finansiella poster		-1 254 624	-1 320 455
Resultat efter finansiella poster		-1 170 021	-1 134 141
Årets resultat		-1 170 021	-1 134 141

cl

Balansräkning

Belopp i kr		2019-06-30	2018-06-30
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	305 426 415	308 073 321
Inventarier	Not 10	42 440	50 429
Summa materiella anläggningstillgångar		305 468 855	308 123 750
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa anläggningstillgångar		305 469 355	308 124 250
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		213 910	21 396
Övriga fordringar, skattekonto		822	53 742
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	390 868	806 924
Summa kortfristiga fordringar		605 600	882 062
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	2 447 486	1 811 127
Summa kassa och bank		2 447 486	1 811 127
Summa omsättningstillgångar		3 053 086	2 693 189
Summa tillgångar		308 522 441	310 817 439

cd

Balansräkning

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	237 800 000	237 800 000	
Fond för yttre underhåll	1 198 082	859 000	
Summa bundet eget kapital	238 998 082	238 659 000	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-8 970 040	-7 496 817	
Årets resultat	-1 170 021	-1 134 141	
Summa fritt eget kapital	-10 140 061	-8 630 958	
Summa eget kapital	228 858 021	230 028 042	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	77 796 793	78 519 032
Summa långfristiga skulder		77 796 793	78 519 032
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	825 420	1 238 144
Leverantörsskulder		43 621	206 784
Skatteskulder		100 870	105 320
Övriga skulder	Not 15	104 405	46 811
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	793 311	673 306
Summa kortfristiga skulder		1 867 627	2 270 365
Summa eget kapital och skulder		308 522 441	310 817 439

cd

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2019-06-30	2018-06-30
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-1 170 021	-1 134 141
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	1 484 874	1 520 754
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	276 462	-153 269
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	9 986	-91 456
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 771 322	1 276 029
Investeringsverksamheten		
Investeringar i inventarier	0	- 24 609
Summa kassaflöde från investeringsverksamheten	0	- 24 609
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	-1 134 963	-1 238 144
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 134 963	-1 238 144
Årets kassaflöde	636 359	13 276
Likvidamedel vid årets början	1 811 127	1 797 851
Likvidamedel vid årets slut	2 447 486	1 811 127

cl

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. Räkna 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.

Q

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Årsavgifter, bostäder	3 444 576	3 444 576
Förråd garage	14 700	0
Hyror, lokaler	169 340	286 998
Hyror, garage	452 529	458 430
Rabatter	-3 000	0
Bränsleavgifter, bostäder	122 161	153 349
Vattenavgifter	300 663	307 651
Elavgifter	325 221	293 405
Summa nettoomsättning	4 826 190	4 944 409

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
IT-avgifter	252 225	252 890
Försäkringsersättning garageport	0	101 285
Återvunna fordringar	69 311	0
Övriga rörelseintäkter	231 923	407 950
Summa övriga rörelseintäkter	553 459	762 125

Not 4 Driftkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Underhåll	-24 918	0
Reparationer	-118 898	-201 072
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-48 210	-52 660
Försäkringspremier	-41 298	-46 428
IT-avgifter	-253 576	-252 873
Systematiskt brandskyddsarbete	-10 432	0
Serviceavtal	-39 944	-91 595
Obligatoriska besiktningar	-46 175	-12 439
Bevakningskostnader	-26 782	-44 508
Övriga utgifter, köpta tjänster	-10 767	0
Snö- och halkbekämpning	-45 940	0
Förbrukningsinventarier	-27 288	-8 888
Vatten	-156 171	-190 352
Fastighetsel	-539 321	-451 608
Uppvärmning	-308 150	-336 390
Sophantering och återvinning	-115 596	-116 130
Förvaltningsarvode drift	-338 576	-468 055
Summa driftkostnader	-2 152 042	-2 272 998

cd

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Fritidsmedel	-1 326	-5 720
Förvaltningsarvode administration	-176 537	-203 346
Lokalkostnader	0	-997
Resekostnader	-916	0
Arvode, yrkesrevisorer	-10 413	-10 413
Inkassoavgifter	-3 213	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-18 480	0
Kontorsmateriel	-4 123	0
Telefon och porto	-2 217	-3 870
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-195 835
Medlems- och föreningsavgifter	-31 500	-31 700
Konsultarvoden	-42 440	0
Bankkostnader	-2 689	0
Övriga externa kostnader	-8 948	-14 098
Summa övriga externa kostnader	-302 811	-465 979

Not 6 Personalkostnader

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Styrelsearvoden	-91 000	-87 150
Ersättning förlorad arbetsförtjänst	-28 000	0
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-20 474	-2 500
Övriga kostnadsersättningar	-5 575	-4 500
Övriga personalkostnader	0	-4 386
Sociala kostnader	-40 249	-27 812
Summa personalkostnader	-185 298	-126 348

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Avskrivning byggnader	-2 646 906	-2 646 906
Avskrivning inventarier	-7 989	-7 989
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-2 654 895	-2 654 895

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-07-01 2019-06-30	2017-07-01 2018-06-30
Ränteintäkter från bankkonton	520	790
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	1 328	0
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	1 848	790

ed

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-06-30	2018-06-30
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	-6 617 265	-3 970 359
	- 6 617 265	- 3 970 359
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-2 646 906	-2 646 906
	- 9 264 171	- 6 617 265
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 9 264 171	- 6 617 265
Restvärde enligt plan vid årets slut	305 426 415	308 073 321
Varav		
Byggnader	255 426 415	258 073 321
Mark	50 000 000	50 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	143 450 000	124 000 000
Mark	97 371 000	63 266 000

cd

**Not 10 Inventarier
Anskaffningsvärden**

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Inventarier	66 603	41 994
	66 603	41 994
Årets anskaffningar		
Inventarier	0	24 609
	66 603	24 609
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	66 603	66 603
Akkumulerade avskrivningar enligt plan Vid årets början		
Inventarier	-16 174	-8 185
	- 16 174	- 8 185
Årets avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-7 989	-7 989
	- 7 989	- 7 989
Akkumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	-24 163	-16 174
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 24 163	- 16 174
Restvärde enligt plan vid årets slut	42 440	50 429

Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav

	2019-06-30	2018-06-30
1 andel i HSB ekonomisk förening Göteborg	500	500
Summa andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna ränteintäkter	1 403	0
Förutbetalda försäkringspremier	16 643	0
Förutbetalda driftkostnader	39 992	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	63 256	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	269 575	806 924
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	390 868	806 924

cl

Not 13 Kassa och bank

	2019-06-30	2018-06-30
Bankkonto	950 000	1 811 127
Transaktionskonto, Swedbank	1 497 486	0
Summa kassa och bank	2 447 486	1 811 127

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-06-30	2018-06-30
Inteckningslån	78 622 213	79 757 176
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-825 420	-1 238 144
Långfristig skuld vid årets slut	77 796 793	78 519 032

Kreditgivare	Räntesats ¹	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2019-03-01	26 586 371,00	-26 586 371,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2022-03-01	26 586 371,00	0,00	412 724,00	26 173 647,00
STADSHYPOTEK	1,96%	2024-03-01	26 584 434,00	0,00	412 696,00	26 171 738,00
Nordea	0,63%	2020-03-01	0,00	26 586 371,00	309 543,00	26 276 828,00
Summa			79 757 176,00	0,00	1 134 963,00	78 622 213,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 825 420 kr varför den delen betraktas som kortfristig skuld. Föreningen beräknar att amortera 4 127 100 kr inom fem år. Skulden till kreditinstitut beräknas då efter fem år uppgå till 74 495 113 kr.

Lån med kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långsiktig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

Not 15 Övriga skulder

	2019-06-30	2018-06-30
Mottagna depositioner, lokal	75 000	0
Skuld för moms	29 405	46 811
Summa övriga skulder	104 405	46 811

ed

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-06-30	2018-06-30
Upplupna sociala avgifter	16 726	0
Upplupna räntekostnader	56 160	45 607
Upplupna elkostnader	38 376	0
Upplupna vattenavgifter	27 713	0
Upplupna värmekostnader	10 749	0
Upplupna styrelsearvoden	53 234	0
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	200 468	82 622
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	389 885	545 077
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	793 311	673 306

Not 17 Ställda säkerheter

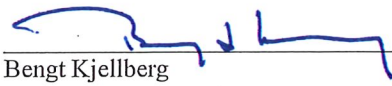
	2019-06-30	2018-06-30
Fastighetsinteckningar	82 543 000	82 543 000

Not 18 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

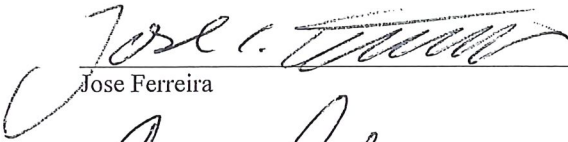
Göteborg 2019- 10-10



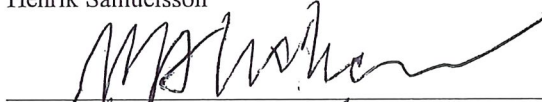
Bengt Kjellberg



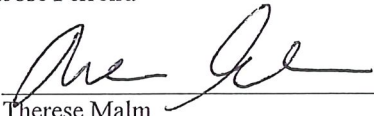
Henrik Samuelsson



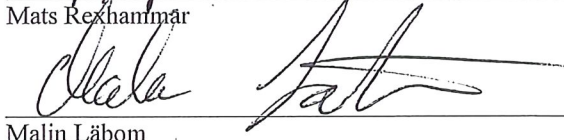
Jose Ferreira



Mats Rexhammar



Therese Malm



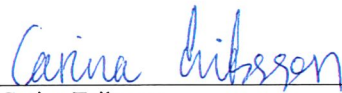
Malin Låbom



Oskar Holm

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-10-14

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 2018-07-01 – 2019-06-30.

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 2019 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 revisionsssed 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 revisorssed 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.

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 revisionsssed 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 revisionsssed 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. Risken 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 revisionsssed 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 2018-07-01 – 2019-06-30 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors 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 ersättningsskyldighet 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 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 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 10 / 10 2019

Carina Eriksson

Carina Eriksson 2019-10-14
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor



Thore Hagman
Av föreningen vald revisor

