



Årsredovisning 2021-2022
Bostadsrättsföreningen Flatön

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Flatön i Göteborg

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 juli 2021 - 30 juni 2022.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

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

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2018 och 2048.
- Inga större underhåll är planerade de närmaste åren.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Amortering på föreningens lån sker enligt plan. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

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

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2018-12-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Göteborg.

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

Föreningen är medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergs Samfällighetsförening. Samfälligheten förvaltar, äger och driver sopsugen och där Brf Flatön är delägare.

Föreningen är också medlem i samfällighetsföreningen Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening. Samfälligheten administrerar och driver boende- och besöksparkering där Brf Flatön är delägare. Brf Flatön har genom en gemensamhetsanläggning tillgång till 24 parkeringsplatser utomhus.

B
AM
So L Ok

Styrelsen

Oskar Kolmyr	Ordförande	
Todde Olsen	Vice ordförande	
Aleksandar Mitic	Kassör	Invald på extra stämma
Mats Rexhammar	Kassör	Avled 2022-03-18
Johan Bergstrand	Ledamot	Invald på extra stämma
		Avgått
Bengt Kjellberg	Ledamot	
Stina-Kajsa Mellin	Ledamot	Ledamot tillsatt av HSB
Aleksander Smilevski	Ledamot	Avgick 2022-03-01
Henrik Samuelsson	Ledamot	Avgick 2021-11-03

Vid kommande ordinarie föreningsstämma löper mandatperioden ut för följande personer:

Oskar Kolmyr, Todde Olsen, Bengt Kjellberg, Aleksandar Mitic, Johan Bergstrand.

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden, varav 8 sammanträden utöver konstituerande sammanträde med styrelsen som valdes vid årsstämman 16 november 2021.

Revisorer

Emil Persson	Ordinarie Extern	BoRevision av HSB Riksförbund utsedd revisor
Thore Hagman	Ordinarie Intern	
Anya Wijk	Suppleant Intern	

Valberedning

Michael Andersson	
Olga Baus	
Anya Wijk	Sammanställande

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-16.

Extra föreningsstämma hölls 2022-04-04. Extra stämma med anledning av fyllnadsval.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 75:1	2013	Göteborg

Fullvärdesförsäkring finns via Trygg-Hansa.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013 - 2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

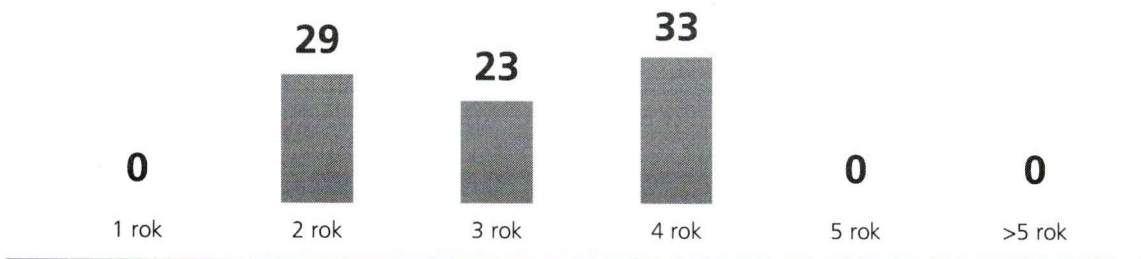
Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 8 322 m², varav 6 693 m² utgör boyta och 1 629 m² utgör lokalyta varav garagelokaler utgör 1 498 m².

BAA
16

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 85 lägenheter med bostadsrätt samt 1 lokal med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Ingen	131 m ²	Vakant

Föreningen är frivilligt momsregistrerad avseende verksamhetslokaler.

Gemensamhetsutrymmen

Fd restauranglokal

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2018 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2022.

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
SBC	Ekonomisk förvaltning
GUAB	Teknisk förvaltning

AM OK
To R

Föreningens ekonomi

Överskottsmål och överskottslikviditet

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

I de fall föreningen har överskottslikviditet är det mest fördelaktigt för föreningen att använda den 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 långsiktig 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.

Finanspolicyen är inte huggen i sten. Utvecklingen av kapitalkostnaderna, räntor, får styra om eventuell förändring av finanspolicyen behöver göras.

Förväntad framtida utveckling

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

Den höga inflationstakten för varor och tjänster och oron på räntemarknaden kommer sannolikt att kvarstå under 2023.

I det perspektivet är styrelsens viktigaste uppgift att ha full kontroll på kostnadsutvecklingen. Några kostnadskrävande åtagande utöver de som är beslutade, som ombyggnad av restauranglokal och gästlägenhet/gemensamhetslokal, kommer inte att göras under verksamhetsåret.

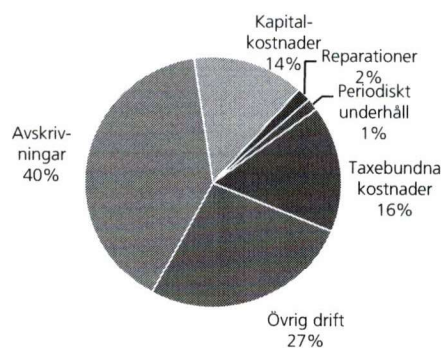
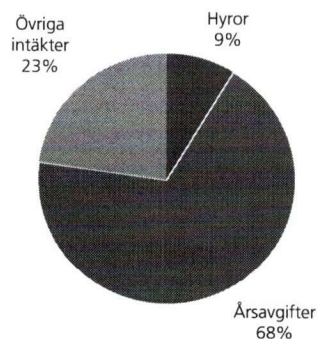
Vårt utgångsläge är gott. Föreningen har en god ekonomi. Vi har ett långt avtal för el som för flera föreningar och enskilda redan blivit en belastning.

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2022-10-01 med 5 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2021-2022
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 226 712
INBETALNINGAR	
Rörelseintäkter	5 276 981
Finansiella intäkter	2 277
Ökning av kortfristiga skulder	614 599
	5 893 857
UTBETALNINGAR	
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	3 130 346
Finansiella kostnader	940 766
Ökning av materiella anläggningstillgångar	245 513
Ökning av långfristiga fordringar	0
Ökning av kortfristiga fordringar	104 022
Minskning av långfristiga skulder	825 420
	5 246 067
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	2 874 502
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	647 790

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

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark, dock blir avgiften högst 1459 kr per bostadslägenhet. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från föreningens nybyggnadsår.

Handwritten signature and initials in blue ink.

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 Ventilationskontroll, OVK gjordes under året vilket skall göras vart tredje år.

Omskrivning lån

Föreningen har efter upphandling skrivit om det rörliga lånet hos Nordea samt tecknat ett nytt bundet lån på 3 år

Information

Styrelsen har lagt fortsatt stor vikt med informationen till medlemmarna genom fler nyhetsbrev och införande av Boappa.

Nytt elavtal

Föreningen har med Skellefteå Kraft tecknat ett femårigt elavtal till fast pris som började löpa under 2021. Avtalet var mycket fördelaktigt när det tecknades och är det fortsatt med hänsyn till prisutvecklingen på elmarknaden efter avtalats tecknande.

Nytt bredband och Tv-avtal

Föreningen har avtal för telefoni, Tv och bredband med Tele2, tidigare Comhem. Nytt fyraårigt fördelaktigt avtal ingicks med Tele2 2021 som innebär bredband med 1000/1000 Mbits, IP-telefoni samt förbättrat basutbud för Tv. Abonnemangen för dessa ingår i avgiften.

Ombyggnad av lokaler

Efter att tre restaurangföretag misslyckats att få en lönsam verksamhet, beslutade styrelsen att föreslå föreningsstämman att bygga om lokalen till gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Stämman biföll förslaget.

Samtidigt beslutade stämman enligt styrelsens förslag att nuvarande gemensamhetslokal och gästlägenhet ombildas och till viss del anpassas till och upplåts som bostadsrätt.

Nya förvaltningsavtal

Det treåriga avtalet för ekonomisk/administrativ och teknisk förvaltning med Riksbyggen sades upp. Efter riktad upphandling till fem olika förvaltningsföretag ingicks avtal med Sveriges BostadsrättsCentrum, SBC för ekonomisk/administrativ förvaltning och GUAB för den tekniska förvaltningen.

Genom upphandlingen ha föreningen sänkt förvaltningskostnaderna men samtidigt avsevärt förbättrat kvalitén framför allt av den tekniska förvaltningen. Avtalstiden är tre år för båda avtalen.

App för internkommunikation

Föreningen har anslutit till Boappa – en applikation för snabb kommunikation mellan styrelse och medlemmar och mellan medlemmar. Appen ersätter framför allt lappar i postboxarna och till viss del mejlutskick.

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.

Medlemskap

Bostadsrätterna är oberoende från de stora aktörerna på bostadsrättsmarknaden.

Som medlem i Bostadsrätterna har föreningen bland annat abonnemanget för kommunikationsappen Boappa som gratis medlemsförmån, liksom ett brett utbud av utbildningar för styrelsen. Även tjänster som juridisk rådgivning är till viss del utan kostnad.

Brf Flatöns medlemskap i HSB har bestämts av HSB grundat på att det är HSB som byggt huset. Medlemmarna i Brf Flatön är kollektivt anslutna till HSB som också enligt de stadgar Brf Flatön har att följa, tillsätter en egen styrelseledamot i föreningen.

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 och evenemang.

HSB fullmäktige

Oskar Kolmyr valdes av stämman som ordinarie representant och övriga ledamöter i styrelsen är suppleanter.

→ AM
TO L GK

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 85 st
Överlåtelser under året: 11 st
Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

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

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 143
Tillkommande medlemmar: 17
Avgående medlemmar: 21
Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 139

Flerårsöversikt

Nyckeltal	21/22	20/21	19/20	18/19
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	541	528	515	515
Hyror/m ² hyresrättsyta	-	-	-	-
Lån/m ² bostadsrättsyta	11 302	11 206	11 327	11 521
Elkostnad/m ² totalyta	55	-	-	-
Värmekostnad/m ² totalyta	38	-	-	-
Vattenkostnad/m ² totalyta	21	-	-	-
Kapitalkostnader/m ² totalyta	113	162	172	184
Soliditet (%)	74	75	74	74
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 453	-1 849	-1 252	-1 170
Nettoomsättning (tkr)	5 122	4 580	4 821	4 826

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 6 693 m² bostäder och 1 629 m² lokaler.

På grund av eventuella skillnader i klassificering och uträkning mellan Riksbyggen och SBC så kan det innebära en bristande jämförbarhet mellan räkenskapsåret och tidigare räkenskapsår.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	237 800 000	0	0	237 800 000
Fond för yttre underhåll	2 163 660	321 513	0	1 842 147
S:a bundet eget kapital	239 963 660	321 513	0	239 642 147
Ansamlad förlust				
Balanserat resultat	-14 206 620	-321 513	-1 849 184	-12 035 923
Årets resultat	-1 452 709	-1 452 709	1 849 184	-1 849 184
S:a ansamlad förlust	-15 659 329	-1 774 222	0	-13 885 107
S:a eget kapital	224 304 331	-1 452 709	0	225 757 040

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 452 709
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-13 885 107
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
av fond för yttre underhåll ianspråktas enligt stadgar	99 487
summa balanserat resultat	-15 659 329

Styrelsen föreslår följande disposition:

att i ny räkning överförs	-15 659 329
----------------------------------	--------------------

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



Resultaträkning

1 JULI - 30 JUNI		2021-2022	2020-2021
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	5 121 658	4 859 652
Övriga rörelseintäkter	Not 3	155 323	107 552
Summa rörelseintäkter		5 276 981	4 967 204
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-2 416 562	-2 112 259
Övriga externa kostnader	Not 5	-457 761	-732 841
Personalkostnader	Not 6	-256 024	-228 318
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 660 855	-2 652 238
Summa rörelsekostnader		-5 791 201	-5 725 656
RÖRELSERESULTAT		-514 220	-758 451
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 277	12 212
Räntekostnader och liknande resultatposter		-940 766	-1 102 944
Summa finansiella poster		-938 489	-1 090 732
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 452 709	-1 849 184
ÅRETS RESULTAT		-1 452 709	-1 849 184

EP

Balansräkning

TILLGÅNGAR		2022-06-30	2021-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader	Not 8,16	297 606 342	300 132 603
Pågående byggnation	Not 9	116 250	0
Inventarier	Not 10	23 787	29 119
Summa materiella anläggningstillgångar		297 746 379	300 161 722
Finansiella anläggningstillgångar			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		297 746 879	300 162 222
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Avgifts- och hyresfordringar		1 268	51 836
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel	Not 12	3 072 931	65 369
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	357 987	338 034
Summa kortfristiga fordringar		3 432 186	455 239
KASSA OCH BANK			
Kassa och bank		1 577	2 226 712
Summa kassa och bank		1 577	2 226 712
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 433 763	2 681 951
SUMMA TILLGÅNGAR		301 180 643	302 844 173

EP

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2022-06-30	2021-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 800 000	237 800 000
Fond för yttre underhåll	Not 14	2 163 660	1 842 147
Summa bundet eget kapital		239 963 660	239 642 147
Ansamlad förlust			
Balanserat resultat		-14 206 620	-12 035 923
Årets resultat		-1 452 709	-1 849 184
Summa ansamlad förlust		-15 659 329	-13 885 107
SUMMA EGET KAPITAL		224 304 331	225 757 040
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 15,16	49 043 705	24 520 926
Summa långfristiga skulder		49 043 705	24 520 926
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 15,16	26 602 248	51 950 447
Leverantörsskulder		260 893	55 159
Övriga skulder		119 675	210 923
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	849 791	349 677
Summa kortfristiga skulder		27 832 607	52 566 206
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		301 180 643	302 844 173



Noter

Belopp anges i svenska kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

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

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till och ianspråktagande av fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

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

Avskrivningar	2020-2021	2019-2020
Byggnader	100 år	100 år
Laddstolpar	10 år	0
Inventarier	10 år	10 år

Likvida placeringar värderas i enlighet med Årsredovisningslagen till det lägsta av anskaffningsvärdet och det verkliga värdet.



Not 2	NETTOOMSÄTTNING	2021-2022	2020-2021
	Årsavgifter	3 618 673	3 530 640
	Hyror bostäder	0	24 550
	Hysesbortfall	-20 205	0
	Hyror garage/parkering moms	0	1 800
	Hyror garage moms	449 280	449 280
	Hyror förråd	27 000	0
	Bredbandsintäkter	294 015	251 973
	Vattenintäkter moms	-28 850	206 475
	Kallvattenintäkter	133 481	0
	Varmvattenintäkter	215 871	0
	Vatten-/värmeintäkter	104 729	0
	Elintäkter	0	3 047
	Elintäkter moms	316 304	231 128
	Elintäkter laddstolpe	9 800	0
	Värmeintäkter	-59 555	133 021
	Tvättstuga	6 130	2 540
	Bastu	2 300	1 100
	Överlåtelse/pantsättning	14 973	0
	Överlåtelse	0	10 654
	Pantsättning	0	11 840
	Avgift andrahandsuthyrning	6 480	0
	Gästlägenhet	31 200	1 600
	Öresutjämning	32	4
		5 121 658	4 859 652
Not 3	ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER	2021-2022	2020-2021
	Fakturerade kostnader	9 833	720
	Övriga intäkter	145 490	106 832
		155 323	107 552
Not 4	DRIFTKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel entreprenad	286 082	0
	Fastighetsskötsel beställning	33 023	51 216
	Fastighetsskötsel gård entreprenad	-1 843	71 926
	Fastighetsskötsel gård beställning	10 829	0
	Snöröjning/sandning	46 564	56 866
	Städning entreprenad	2 306	0
	Städning enligt beställning	0	1 000
	OVK Obl. Ventilationskontroll	0	2 044
	Hissbesiktning	17 333	81 035
	Myndighetstillsyn	1 715	0
	Gemensamma utrymmen	6 803	0
	Gård	5 969	0
	Serviceavtal	209 058	41 216
	Förbrukningsmateriel	64 818	43 070
	Störningsjour och larm	4 166	0
	Brandskydd	725	15 731
		687 546	364 103

Not 4	DRIFTKOSTNADER fortsättning	2021-2022	2020-2021
	Reparationer		
	Lokaler	-10 790	0
	Tvättstuga	18 163	0
	Sophantering/återvinning	6 888	0
	Källare	11 569	0
	Entré/trapphus	3 176	0
	Lås	12 121	1 151
	VVS	4 125	43 220
	Värmeanläggning/undercentral	0	1 944
	Ventilation	0	25 860
	Elinstallationer	13 126	39 578
	Hiss	8 373	8 261
	Mark/gård/utemiljö	17 719	0
	Garage/parkering	21 273	0
	Skador/klotter/skadegörelse	9 576	0
	Vattenskada	0	2 952
	Övrigt	0	4 427
		115 319	127 393
	Periodiskt underhåll		
	Ventilation	99 487	0
	Huskropp utvändigt	0	53 950
	Mark/gård/utemiljö	0	29 985
		99 487	83 935
	Taxebundna kostnader		
	El	455 753	512 229
	Värme	314 643	318 443
	Vatten	173 407	191 959
	Sophämtning/renhållning	147 414	145 086
	Grovsopor	0	2 784
		1 091 217	1 170 501
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	56 794	54 089
	Självrisk	24 150	0
	Kabel-TV	286 350	260 581
	Bredband	8 249	0
	Övriga fastighetskostnader	0	3 447
		375 543	318 117
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	47 450	48 210
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	2 416 562	2 112 259



Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Kreditupplysning	5 940	0
	Medlemsinformation	2 488	0
	Tele- och datakommunikation	8 920	-3 331
	Juridiska åtgärder	19 719	19 893
	Inkassering avgift/hyra	5 224	1 833
	Hysesförluster	0	16
	Revisionsarvode extern revisor	18 250	16 225
	Föreningskostnader	4 980	0
	Styrelseomkostnader	4 326	0
	Fritids- och trivselkostnader	340	0
	Förvaltningsarvode	176 487	475 987
	Förvaltningsarvodena övriga	12 750	7 375
	Administration	94 076	22 019
	Konsultarvode	62 500	153 852
	Föreningsavgifter	34 500	34 800
	Bostadsrätterna Sverige Ek För	7 260	0
	Övriga driftskostnader	0	4 172
		457 761	732 841

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2021-2022	2020-2021
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	203 842	182 884
	Sociala kostnader	52 182	45 434
		256 024	228 318

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2021-2022	2020-2021
	Byggnad	2 646 906	2 646 906
	Förbättringar	8 618	0
	Inventarier	5 332	5 333
		2 660 855	2 652 238

JP

Not 8	BYGGNADER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	314 690 586	314 690 586
	Nyanskaffningar	129 263	0
	Utgående anskaffningsvärde	314 819 849	314 690 586
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-14 557 983	-11 911 077
	Årets avskrivningar enligt plan	-2 655 523	-2 646 906
	Utgående avskrivning enligt plan	-17 213 506	-14 556 983
	Planenligt restvärde vid årets slut	297 606 342	300 132 603
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	50 000 000	50 000 000
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	174 463 000	143 450 000
	Taxeringsvärde mark	83 282 000	97 371 000
		257 745 000	240 821 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	253 000 000	-
	Lokaler	4 745 000	-
		257 745 000	0
Not 9	PÅGÅENDE BYGGNATION	2022-06-30	2021-06-30
	Ny föreningslokal och ombyggnation gästlägenhet	116 250	0
		116 250	0
Not 10	INVENTARIER	2022-06-30	2021-06-30
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	66 603	66 603
	Nyanskaffningar	0	0
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående anskaffningsvärde	66 603	66 603
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-37 484	-32 152
	Årets avskrivningar enligt plan	-5 332	-5 333
	Utrangering/försäljning	0	0
	Utgående ack. avskrivningar enligt plan	-42 816	-37 485
	Redovisat restvärde vid årets slut	23 787	29 118

EP

Not 11 ANDRA LÅNGFRISTIGA
VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	Bokfört värde 2022-06-30	Bokfört värde 2021-06-30
Andel i HSB ekonomisk förening Göteborg	500	500
	500	500

Not 12 ÖVRIGA FORDRINGAR

	2022-06-30	2021-06-30
Skattekonto	153 172	65 311
Skattefordran	5 264	58
Klientmedel hos SBC	1 823 825	0
Fordringar	10 320	0
Fordringar kreditfakturor	31 250	0
Räntekonto hos SBC	1 049 101	0
	3 072 931	65 369

Not 13 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH
UPPLUPNA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Försäkring	9 541	9 087
Kabel-TV	70 762	71 759
Upplupna avg/hyresinkomster	179 467	125 145
Upplupna ränteintäkter	1 683	1 422
Alt Hiss	0	14 095
Sopsug	73 718	69 355
Bredband	1 851	0
Infometric	13 346	26 140
Assa	7 619	14 712
Aptus	0	6 318
	357 987	338 033

Not 14 FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

	2021-2022	2020-2021
Vid årets början	1 842 147	1 562 082
Reservering enligt stadgar	421 000	364 000
Reservering enligt stämmobeslut	0	0
lanspråktagande enligt stadgar	-99 487	-83 935
lanspråktagande enligt stämmobeslut	0	0
Vid årets slut	2 163 660	1 842 147

EP

Not 15 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2022-06-30	Belopp 2022-06-30	Belopp 2021-06-30	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	1,960 %	24 933 650	25 348 199	2024-03-01
Handelsbanken	0,000 %	0	25 346 346	Löst
Nordea	0,777 %	25 776 828	25 776 828	2023-02-28
Nordea	0,689 %	24 935 475	0	2025-03-03
Summa skulder till kreditinstitut		75 645 953	76 471 373	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-26 602 248	-51 950 447	
		49 043 705	24 520 926	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 71 518 853 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder. Bedömning om att redovisa den skulden som långfristig kan göras först när slutförfallodagen har passerat och fortsatt belåning har bekräftats hos bank.

Not 16 STÄLLDA SÄKERHETER

	2022-06-30	2021-06-30
Fastighetsinteckningar	82 543 000	82 543 000

Not 17 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2022-06-30	2021-06-30
Ei	37 075	36 443
Värme	13 665	15 080
Vatten	38 023	34 106
Arvoden	74 573	55 846
Sociala avgifter	23 431	17 546
Ränta	71 660	48 890
Avgifter och hyror	591 364	1 316
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	140 450
	849 791	349 677

Not 18 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

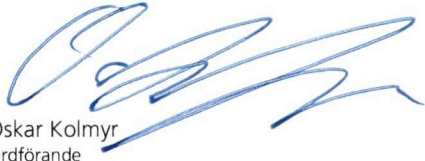
På grund av den fortsatt ökade inflationen beslutade styrelsen att höja avgiften till föreningen med 5%. Nya avgiften gäller från 1 okt 2022.

Förebyggande spolning av husets avloppssystem har genomförts. Utöver detta har garantiåtgärder utförts samt kontinuerlig fastighetsskötsel och felavhjälpande underhåll.

Föreningen har fått godkänt bygglov för ombyggnad av restauranglokal och gemensamhetslokal men övernattningslägenhet. Upphandling av entreprenör har påbörjats.

Styrelsens underskrifter

Göteborg den 6 / 11 2022



Oskar Kolmyr
Ordförande



Todde Olsen
Vice ordförande



Aleksandar Mitic
Kassör



Bengt Kjellberg
Ledamot



Stina-Kajsa Melin
Ledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den 6 / 11 2022
BoRevision AB av HSB Riksförbund utsedd revisor



Emil Persson
Extern revisor



Thore Hagman
Intern 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 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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.

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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. 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.

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 2021-07-01 - 2022-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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:

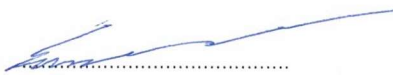
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.


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 revisionsd 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 revisionsd 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 6/11 2022


Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Thore Hagman
Av föreningen vald revisor