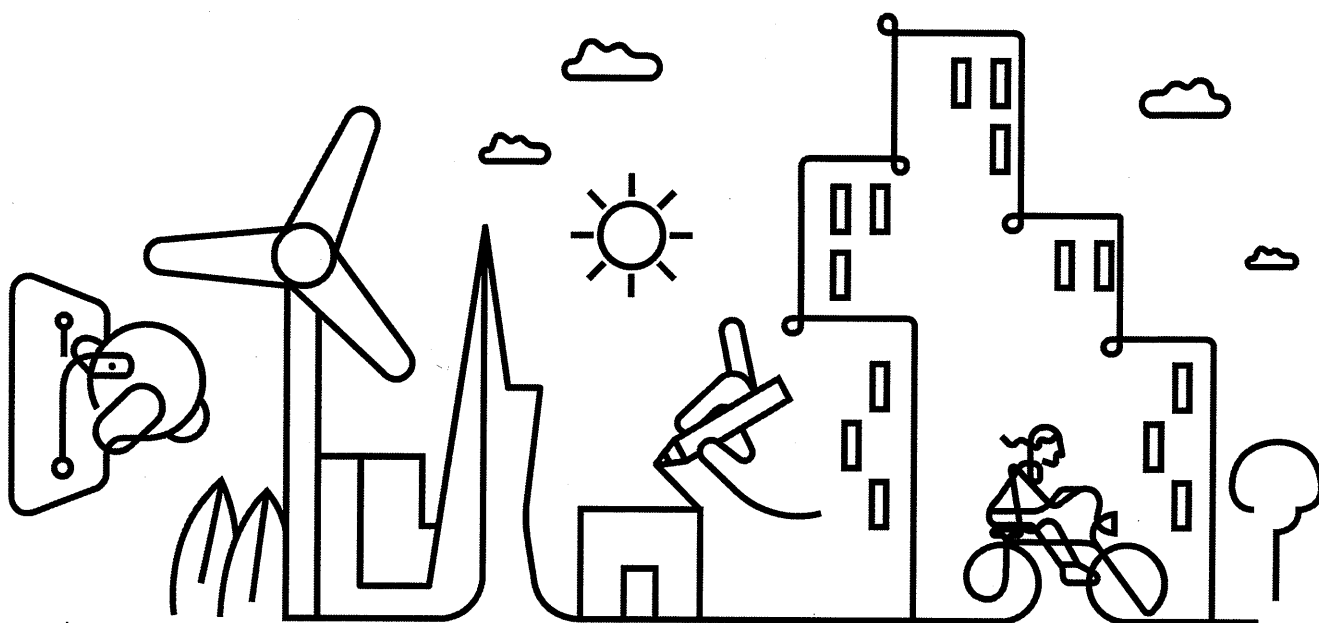


Årsredovisning 2022 - 2023

HSB Brf Flatön i Göteborg

716444-6648



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2022-07-01 - 2023-06-30.

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 1
Resultaträkning	s. 1
Balansräkning	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Förändringar i eget kapital	s. 7
Resultatdisposition	s. 7
Resultaträkning	s. 8
Balansräkning	s. 9
Noter	s. 11
Underskrifter	s. 19

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

Förvaltningsberättelsen innehåller bland annat en allmän beskrivning av bostadsrättsföreningen och fastigheten. Du hittar också styrelsens beskrivning med viktig information från det gångna räkenskapsåret samt ett förslag på hur årets vinst eller förlust ska behandlas, som föreningsstämman beslutar om. En viktig uppgift som ska framgå i förvaltningsberättelsen är om bostadsrättsföreningen är äkta eller oäkta eftersom det senare medför skattekonsekvenser för den som äger en bostadsrätt.

Resultaträkning

I resultaträkningen kan du se om föreningen har gått med vinst eller förlust under räkenskapsåret. Du kan också se var föreningens intäkter kommit ifrån, och vad som har kostat pengar. Avskrivningar innebär att man inte bokför hela kostnaden på en gång, utan fördelar den över en längre tidsperiod. Avskrivningar innebär alltså inte något utflöde av pengar. Många nybildade föreningar gör stora underskott i resultaträkningen varje år vilket vanligtvis beror på att avskrivningarna från köpet av fastigheten är så höga.

Balansräkning

Balansräkningen är en spegling av föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. I en årsredovisning är det alltid räkenskapsårets sista dag. I balansräkningen kan du se föreningens tillgångar, skulder och egna kapital. I en bostadsrättsförening består eget kapital oftast av insatser (och ibland upplåtelseavgifter), underhållsfond och ackumulerade ("balanserade") vinster eller förluster. I en balansräkning är alltid tillgångarna exakt lika stora som summan av skulderna och det egna kapitalet. Det är det som är "balansen" i balansräkning.

Noter

I vissa fall räcker inte informationen om de olika posterna i resultat- och balansräkningen till för att förklara vad siffrorna innebär. För att du som läser årsredovisningen ska få mer information finns noter som är mer specifika förklaringar till resultat- och balansräkning. Om det finns en siffra bredvid en rad i resultat- eller balansräkningen betyder det att det finns en not för den posten. Här kan man till exempel få information om investeringar som gjorts under året och en mer detaljerad beskrivning över lånen, hur stora de är, vilken ränta de har och när det är dags att villkorsändra dem.

Giltighet

Årsredovisningen är styrelsens dokument. Föreningsstämman beslutar om att fastställa Resultat- och Balansräkningen, samt styrelsens förslag till resultatdisposition. I dessa delar gäller dokumentet efter det att stämman fattat beslut avseende detta.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

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.

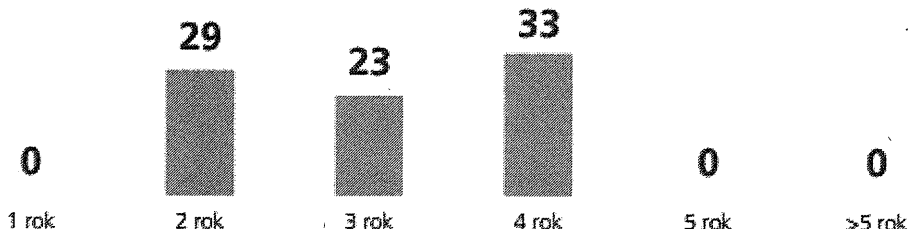
Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Sannegården 75:1 Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 693 kvm och 1 lokal om 131 kvm.

Föreningens fastighet har adresserna Fritiof Anderssons Gata 1-19.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa.

Lägenhetsfördelning:



Styrelsens sammansättning

Oskar Kolmyr	Ordförande
Aleksandar Mitic	Styrelseledamot
Helena Marika Opsahl	Styrelseledamot
Stina Kajsa Mellin utses av HSB Göteborg	Styrelseledamot
Sveinung André Brodin	Styrelseledamot
Todde Olsen	Styrelseledamot

Valberedning

Anya Wijk (Sammanställande), Olga Baus och Michael Andersson.

all

Firmateckning

Firman tecknas av styrelsen. Firman tecknas två i förening av ledamöterna.

Revisorer

Carina Westlund Myrén	Extern revisor	Borevision - utsedd av HSB Riksförbund.
Thore Hagman	Internrevisor	
Karin Kannesten	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-11-15.

Extra föreningsstämma hölls 2023-05-09. Extrastämman omfattar fråga om försäljningen av gästlägenheten som är en del i projektet med att bygga om vår restauranglokal.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 15 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2015 och sträcker sig fram till 2048. Underhållsplanen uppdaterades 2023.

Utförda historiska underhåll

2020	5 årsbesiktning
2022	Stamspolning
2022	Obligatorisk ventilationskontroll

Planerade underhåll

2025	Obligatorisk ventilationskontroll och rensning ventkanaler
2025-2026	Målning/Byte träpanel
2025-2026	Betonggolvs - dammbindning samt strykning

CUU

Övrig verksamhetsinformation

I resultatet ingår avskrivningar med 2663 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 934 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

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

Förvaltningsavtal

Föreningen har ett delat förvaltningsavtal där den ekonomiska förvaltningen hanteras av SBC och den tekniska förvaltningen av GUAB

Underhållsplan

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.

Medlemskap

Bostadsrätterna är oberoende från de stora aktörerna på bostadsrättsmarknaden.

Som medlem i Bostadsrätterna har föreningen bland annat abonnemanget för kommunikations appen Boappa som gratis medlemsförmån, liksom ett brett utbud av utbildningar för styrelsen. Även tjänster som juridisk rådfrågning 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.

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 bo-ende- och besöksparkeringen och där föreningen är medägare tillsammans med bo-stadsrättsföreningar och andra fastighetsägare på Eriksbergsplatån.

Förväntad framtida utveckling

Den höga inflationstakten för varor och tjänster och oron på räntemarknaden kommer sannolikt att kvarstå kommande år. Styrelsen räknar med att ränteläget, och där med våra räntekostnader, kommer vara betydligt högre under flertalet år framåt.

Styrelsen arbetssätt är fortsatt att följa det ekonomiska läget noga och ur ett längre perspektiv förflytta föreningens ekonomi till ett starkare utgångsläge som klarar högre räntekostnader med en god amortering. I det perspektivet är styrelsens viktigaste uppgift att både löpande se över avgiften och följa kostnadsutvecklingen. I praktiken innebär det att det kan ske fler avgiftshöjningar men även genom investeringar som minskar våra kostnader.

um

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

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 tredje-del 4 – 7 år.

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

Styrelsens sammanträden

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 15 sammanträden utöver ett konstituerande sammanträde med styrelsen som valdes vid årsstämman 15 november 2022.

CU

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Omskrivning lån

Föreningen har efter upphandling skrivit om det rörliga lånet hos Nordea på 1 år.

Höjning av avgift

Inför verksamhetsåret var det svårt att bedöma ränteutvecklingen och dess ökade räntekostnader för föreningen men i juli 2022 togs beslut om avgiftshöjning på 5% med start från oktober 2022.

Under verksamhetsåret har styrelsen haft fortsatt stort fokus på ekonomin och vid årets budgetarbete togs beslutet att höja avgiften ytterligare 12% från juli 2023. Orsaken är hög inflation och ökade räntekostnader (läs mer om punkten vid: Väsentliga händelser efter räkenskapsåret).

Förändringar i avtal

Hissavtal

Vi har omförhandlat och tecknat ett nytt hissavtal med ALT Hiss AB som haft serviceavtal på våra samtliga hissar. Avtalet startar 2023-07-01.

Övriga uppgifter

Stamspolning

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

Ombyggnad av lokal

På årsstämman 2021 beslutade styrelsen att föreslå föreningsstämman att bygga om lokalen till gemensamhetslokal och övernattningslägenhet. Förslaget innebar även att nuvarande gemensamhetslokal och gästlägenhet ombildas och upplåtas som bostadsrätt. Stämman godkände förslaget och sedan dess har styrelsen, tillsammans med projektledare, lagt ner tid och resurser på att färdig ställa handlingar, bygglov och upphandlingar. Tyvärr har den försämrade bostadsmarknaden gjort det ogynnsamt att sälja den nuvarande gästlägenheten, därför har projektet till viss del pausats.

5 årsbesiktning

5 årsbesiktningen som gjordes 2020 har fortsatt även detta år där vi fortsätter att bevaka att våra besiktningspunkter utförs på ett korrekt sätt.

Medlemsaktivitet

Efter flera år med pandemi har vi under året åter infört medlemsaktivitet som består av både städdagar och andra sociala tillställningar. Planen är att fortsätta med en medlemsaktivitet per säsong.

Under året har det även tillsätts en gårdsgrupp som ansvarar över vår innergård. Gårdsgruppen driver olika initiativ men har som övergripande målsättning att vi ska få en finare och trevligare innergård.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 141 st. Tillkommande medlemmar under året var 16 och avgående medlemmar under året var 17. Vid räkenskapsårets slut fanns det 140 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 7 överlåtelser.

CUU

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021	2019 - 2020
Nettoomsättning (tkr)	5 266	5 122	4 580	4 821
Resultat efter fin. poster (tkr)	-1 728	-1 453	-1 849	-1 252
Soliditet, %	75	74	75	74
Bostadsyta, kvm	6 693	6 693	6 693	6 693
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	561	541	528	515
Lån per kvm bostadsyta, kr	11 194	11 302	11 206	11 327
Elkostnad per kvm totalyta, kr	56	55	-	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	36	38	-	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	19	21	-	-

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2022-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2023-06-30
Insatser	237 800 000	-	-	237 800 000
Fond, yttre underhåll	2 163 660	-	294 514	2 458 174
Balanserat resultat	-14 206 620	-1 452 709	-294 514	-15 953 843
Årets resultat	-1 452 709	1 452 709	-1 728 805	-1 728 805
Eget kapital	224 304 331	0	-1 728 805	222 575 526

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-15 659 329
Årets resultat	-1 728 805
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	- 421 000
Av fond för yttre underhåll ianspråkats enligt stadgar	126 486
Totalt	-17 682 648
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråkats	
Balanseras i ny räkning	-17 682 648

Den ekonomiska ställningen i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

CM

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2022 - 2023	2021 - 2022
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		5 266 012	5 121 658
Rörelseintäkter		104 089	155 323
Summa rörelseintäkter		5 370 101	5 276 981
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3, 4, 5, 6, 7	-2 577 310	-2 416 562
Övriga externa kostnader	8	-364 236	-457 761
Personalkostnader	9	-148 997	-256 024
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 662 575	-2 660 855
Summa rörelsekostnader		-5 753 118	-5 791 201
RÖRELSERESULTAT		-383 018	-514 220
Finansiella poster			
Ränteutgifter och liknande resultatposter		13 399	2 277
Räntekostnader och liknande resultatposter	10	-1 359 186	-940 766
Summa finansiella poster		-1 345 787	-938 489
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 728 805	-1 452 709
ÅRETS RESULTAT		-1 728 805	-1 452 709

am

Balansräkning

Tillgångar	Not	2023-06-30	2022-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	11, 19	294 923 244	297 606 342
Pågående projekt	13	243 444	116 250
Maskiner och inventarier	12	18 457	23 787
Summa materiella anläggningstillgångar		295 185 146	297 746 379
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		295 185 646	297 746 879
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		8 652	1 268
Övriga fordringar	15	1 931 622	3 072 931
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	325 950	357 987
Summa kortfristiga fordringar		2 266 224	3 432 186
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 003 635	1 577
Summa kassa och bank		1 003 635	1 577
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 269 859	3 433 763
SUMMA TILLGÅNGAR		298 455 505	301 180 643

uw

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2023-06-30	2022-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 800 000	237 800 000
Fond för yttre underhåll		2 458 174	2 163 660
Summa bundet eget kapital		240 258 174	239 963 660
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-15 953 843	-14 206 620
Årets resultat		-1 728 805	-1 452 709
Summa fritt eget kapital		-17 682 648	-15 659 329
SUMMA EGET KAPITAL		222 575 526	224 304 331
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 110 027	49 043 705
Summa långfristiga skulder		24 110 027	49 043 705
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	50 813 680	26 602 248
Leverantörsskulder		133 332	260 893
Övriga kortfristiga skulder		10 318	119 675
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	812 622	849 791
Summa kortfristiga skulder		51 769 952	27 832 607
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		298 455 505	301 180 643

CM

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Maskiner och inventarier	10 %
Byggnad	1 - 10 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som kortfristiga skulder.

cm

NOT 2, RÖRELSEINTÄKTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Årsavgifter bostäder	3 754 344	3 618 673
Hysesintäkter garage, moms	449 280	449 280
Hysesintäkter förråd	41 550	27 000
Bredband	285 600	294 015
Hyses-/avgiftsbortfall	0	-20 205
Hyses- och avgiftsrabatt	-300	0
Vatten	7	104 729
Vatten, moms	0	-28 850
Kallvatten	25 751	133 481
Kallvatten, moms	92 850	0
Varmvatten	33 675	215 871
Varmvatten, moms	144 918	0
El, moms	269 761	316 304
Elintäkter laddstolpe	13 496	9 800
Elintäkter laddstolpe moms	5 564	0
Uppvärmning	0	-59 555
Uppvärmning, moms	65 157	0
Tvättstugeavgifter	6 200	6 130
Bastu	8 100	2 300
Övernattnings-/gästlägenhet	46 800	31 200
Pantsättningsavgift	15 582	14 973
Andrahandsuthyrning	5 043	6 480
Öres- och kronutjämning	9	32
Fakturerade kostnader	0	9 833
Övriga intäkter	104 089	145 490
Överlåtelseavgift	2 626	0
Summa	5 370 101	5 276 981

CUU

NOT 3, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsskötsel enl avtal	379 314	286 082
Fastighetsskötsel utöver avtal	149 251	33 023
Fastighetsskötsel gård enl avtal	0	-1 843
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	8 533	10 829
Larm och bevakning	3 773	4 166
Städning enligt avtal	0	2 306
Städning utöver avtal	1 750	0
Hissbesiktning	16 509	17 333
Brandskydd	9 050	725
Myndighetstillsyn	1 454	1 715
Gårdkostnader	10 773	5 969
Gemensamma utrymmen	1 500	6 803
Snöröjning/sandning	50 930	46 564
Serviceavtal	221 368	209 058
Förbrukningsmaterial	2 422	64 818
Summa	856 627	687 546

NOT 4, REPARATIONER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Hyseslokaler	0	-10 790
Tvättstuga	0	18 163
Trapphus/port/entr	19 442	3 176
Källarutrymmen	0	11 569
Sophantering/återvinning	3 613	6 888
Dörrar och lås/porttele	6 125	12 121
VVS	5 400	4 125
Värmeanläggning/undercentral	90 593	0
Elinstallationer	0	13 126
Hissar	32 345	8 373
Mark/gård/utemiljö	0	17 719
Garage/parkering	0	21 273
Vattenskada	38 418	0
Skador/klotter/skadegörelse	0	9 576
Summa	195 936	115 319

NOT 5, PERIODISKT UNDERHÅLL

	2022 - 2023	2021 - 2022
VVS	126 486	0
Ventilation	0	99 487
Summa	126 486	99 487

um

NOT 6, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
El	379 928	455 753
Uppvärmning	301 121	314 643
Vatten	160 107	173 407
Sophämtning/renhållning	140 714	147 414
Summa	981 870	1 091 217

NOT 7, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Fastighetsförsäkringar	59 641	56 794
Självrisk	0	24 150
Kabel-TV	301 620	286 350
Bredband	7 680	8 249
Fastighetsskatt	47 450	47 450
Summa	416 391	422 993

NOT 8, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Kreditupplysning	5 090	5 940
Tele- och datakommunikation	642	8 920
Juridiska åtgärder	0	19 719
Inkassokostnader	925	5 224
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	180	0
Revisionsarvoden extern revisor	20 000	18 250
Styrelseomkostnader	1 803	4 326
Fritids och trivselkostnader	1 035	340
Föreningskostnader	13 917	4 980
Förvaltningsarvode enl avtal	77 700	176 487
Överlåtelsekostnad	1 313	0
Övriga förvaltningsarvoden	0	12 750
Administration	194 886	96 564
Konsultkostnader	4 875	62 500
Bostadsrätterna Sverige	7 370	7 260
Föreningsavgifter	34 500	34 500
Summa	364 236	457 761

cm

NOT 9, PERSONALKOSTNADER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Styrelsearvoden	96 600	109 387
Revisionsarvode arvoderad	9 660	19 040
Övriga arvoden	12 075	75 415
Lagstadgade arb giv avg	30 662	52 182
Summa	148 997	256 024

NOT 10, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKANDE

RESULTATPOSTER

	2022 - 2023	2021 - 2022
Räntekostnader fastighetslån	1 358 292	939 712
Dröjsmålsränta	721	0
Övriga räntekostnader	173	1 054
Summa	1 359 186	940 766

NOT 11, BYGGNAD OCH MARK

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 819 849	314 690 586
Årets inköp	-25 852	129 263
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	314 793 996	314 819 849
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-17 213 506	-14 557 983
Årets avskrivning	-2 657 245	-2 655 523
Utgående ackumulerad avskrivning	-19 870 752	-17 213 506
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	294 923 244	297 606 342
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>50 000 000</i>	<i>50 000 000</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	174 463 000	174 463 000
Taxeringsvärde mark	83 282 000	83 282 000
Summa	257 745 000	257 745 000

cu

NOT 12, MASKINER OCH INVENTARIER

	2023-06-30	2022-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 603	66 603
Utgående anskaffningsvärde	66 603	66 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-42 816	-37 484
Avskrivningar	-5 330	-5 332
Utgående avskrivning	-48 146	-42 816
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	18 457	23 787

NOT 13, PÅGÅENDE BYGGNATION

	2023-06-30	2022-06-30
Pågående projekt		
Ny föreningslokal och ombyggnation gästlägenhet	243 444	116 250
Summa	243 444	116 250

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2023-06-30	2022-06-30
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2023-06-30	2022-06-30
Skattekonto	83 986	153 172
Skattefordringar	0	5 264
Klientmedel hos SBC	0	1 823 825
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	31 250
Övriga kortfristiga fordringar	4 195	10 320
Transaktionskonto hos SBC	793 441	0
Borgo räntekonto hos SBC	1 050 000	1 049 101
Summa	1 931 622	3 072 931

cu

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Förutbetalda kostnader	86 376	96 534
Förutbet försäkr premier	10 015	9 541
Förutbet kabel-TV	76 559	70 762
Upplupna intäkter	143 692	179 467
Upplupna ränteintäkter	7 350	1 683
Förutbet bredband	1 958	0
Summa	325 950	357 987

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2023-06-30	Skuld 2023-06-30	Skuld 2022-06-30
Nordea	2024-02-28	4,11 %	25 776 828	25 776 828
Nordea	2025-03-03	0,99 %*	24 522 751	24 935 475
Handelsbanken	2024-03-01	1,96 %	24 624 128	24 933 650
Summa			74 923 707	75 645 475
Varav kortfristig del			50 813 680	26 602 248

*Premie för räntetak tillkommer med 0,63%.

Enligt föreningens redovisningsprinciper, som anges i not 1, ska de delar av lånen som har slutbetalningsdag inom ett år redovisas som kortfristiga tillsammans med den amortering som planeras att ske under nästa räkenskapsår.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 860 087 kr.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2023-06-30	2022-06-30
Uppl kostn el	0	37 075
Uppl kostnad Värme	0	13 665
Uppl kostn räntor	156 248	71 660
Uppl kostn vatten	19 355	38 023
Uppl kostnad arvoden	92 370	74 573
Beräknade uppl. sociala avgifter	29 022	23 431
Förutbet hyror/avgifter	462 557	591 364
Upplupna kostnader	53 070	0
Summa	812 622	849 791

me

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

Fastighetsinteckning

2023-06-30

82 543 000

2022-06-30

82 543 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

Höjning av avgift och förändrad amortering:

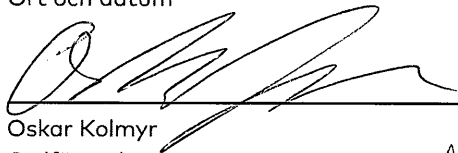
Vid årets budgetarbetet togs beslutet att höja avgiften med 12% inför de kommande verksamhetsåret (from juli 2023). Vi följer utvecklingen noga och det går inte att utesluta fler avgiftshöjningar under det kommande verksamhetsåret. Under budgetarbetet har vi sett över föreningens amortering och justerat ner den löpande amorteringstakten 0,6% från tidigare 1%. Att minska den löpande amorteringen är en tillfällig åtgärd som är p.g.a. det rådande omvärldsläget. Styrelsen komma sträva efter att återgå till den amorteringstakt som finns i föreningens finanspolicy på minst 1%.

mm

Underskrifter

Göteborg, 2023 - 10 - 29

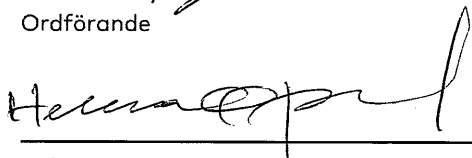
Ort och datum



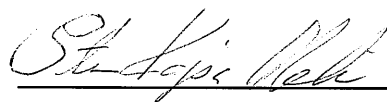
Oskar Kolmyr
Ordförande



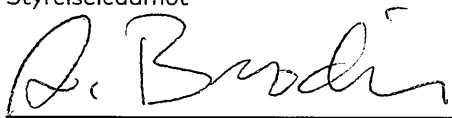
Aleksandar Mitic
Styrelseledamot



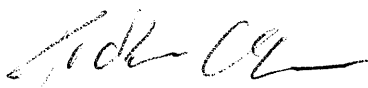
Helena Marika Opsahl
Styrelseledamot



Stina Kajsa Mellin utses av HSB Göteborg
Styrelseledamot



Sveinung André Brodin
Styrelseledamot

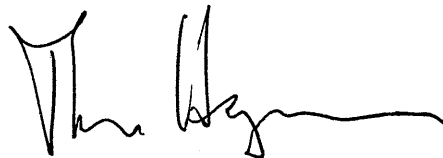


Todde Olsen
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats 2023 - 10 - 30



Borevision - utsedd av HSB Riksförbund.
Carina Westlund Myrén
Extern revisor



Thore Hagman
Internrevisor

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 2022-07-01 - 2023-06-30.

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 2023 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 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 från BoRevision 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 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 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 revisionsssed 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.

AM

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 2022-07-01 - 2023-06-30 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 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.

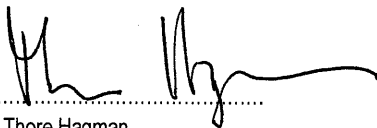
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelser 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 2023-10-30



Carina Westlund Myrén
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Thore Hagman
Av föreningen vald revisor