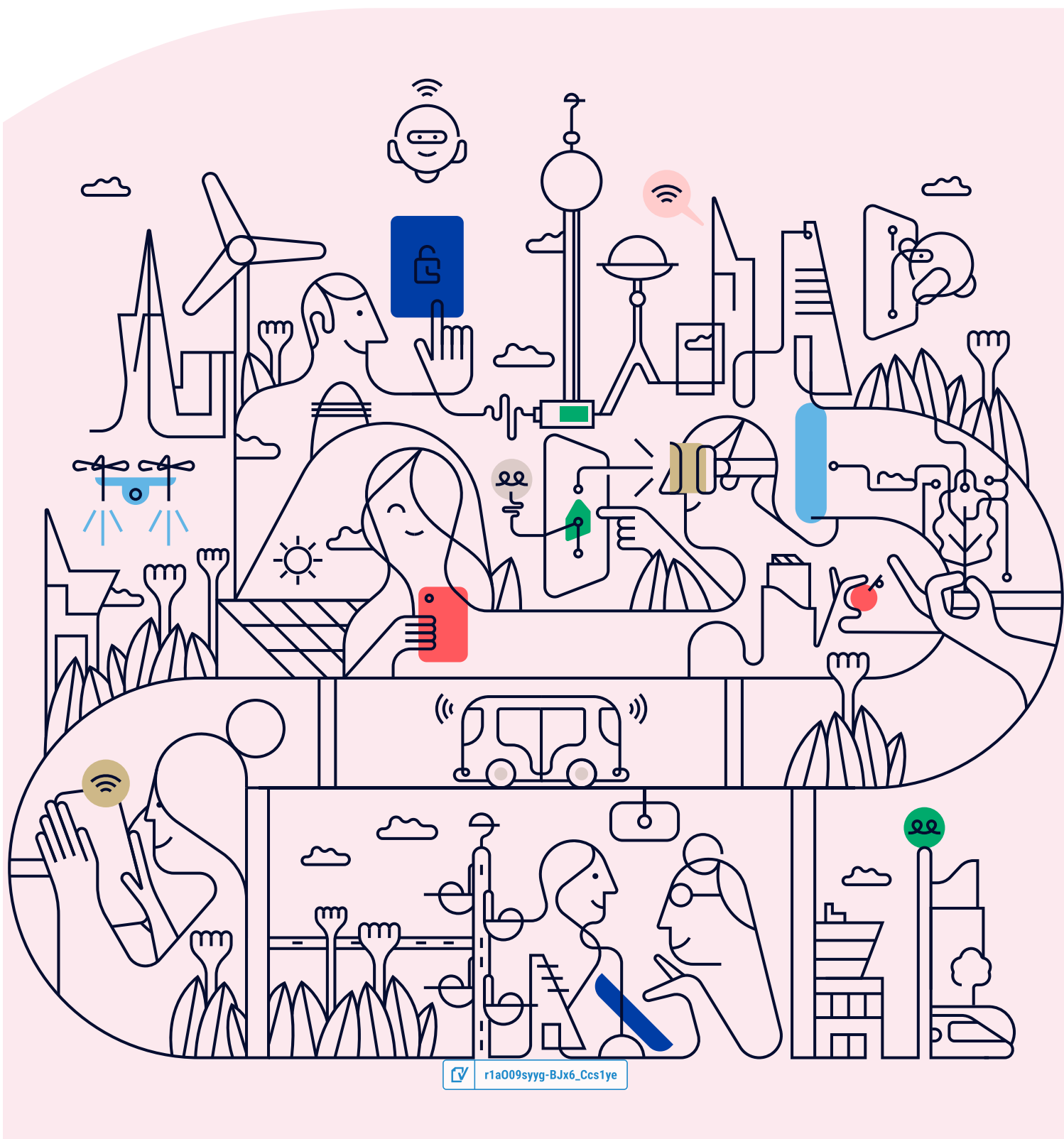




Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2023-07-01 - 2024-06-30.

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
Kassaflödesanalys	s. 1
Noter	s. 1
Giltighet	s. 1
Förvaltningsberättelse	s. 2
Verksamheten	s. 2
Medlemsinformation	s. 6
Flerårsöversikt	s. 7
Upplysning vid förlust	s. 8
Förändringar i eget kapital	s. 8
Resultatdisposition	s. 8
Resultaträkning	s. 9
Balansräkning	s. 10
Kassaflödesanalys	s. 12
Noter	s. 13
Underskrifter	s. 20

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.

Kassaflödesanalys

Kassaflödet är bostadsrättsföreningens in- och utbetalningar under en viss period. Många gånger säger kassaflödesanalysen mer än resultaträkningen. Här kan man utläsa hur mycket föreningens likviditet (pengar i kassan) har ökat eller minskat under året, och vilka delar av verksamheten pengarna kommer ifrån/har gått till.

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.

Föreningen har sitt säte i Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun. .

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheten nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 75:1	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheten är försäkrad hos Trygg-hansa Försäkring Filial.

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

2024-09-01 bytte föreningen försäkringsbolag till Länsförsäkringar.

Byggnadsår och ytor

Värdeåret är 2015

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 693 kvm och 1 lokal om 131 kvm.

Styrelsens sammansättning

Oskar Kolmyr	Ordförande
Helena Marika Opsahl	Sekreterare
Håkan Jarkvist	Kassör
Stina Kajsa Mellin	HSB-ledamot
Any Renée Wijk	Styrelseledamot
Sveinung André Brodin	Styrelseledamot

Valberedning

Macus Hellblad, Sammanställande

Geir Opsahl

Kritina kraft

Firmateckning

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

Revisorer

Bengt Kjellberg	Internrevisor	
Fiola Rexhepi	Revisor	Borevision
Karin Kannesten	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-11-14.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 11 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

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

Utförda historiska underhåll

- 2024 ● Konvertering av belysning till LED
- 2022 ● Stamspolning
Obligatorisk ventilationskontroll
- 2020 ● 5 årsbesiktning

Planerade underhåll

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

Avtal med leverantörer

Ekonomiskt förvaltningsavtal	SBC
Hissavtal	ALT Hiss AB
Teknisk Förvaltningsavtal	GUAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i Eriksbergs Samfällighetsförening & Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening.

Eriksbergs samfällighetsförening har i uppdrag att ansvara och underhålla den mark som ligger inom samfällighetens område. Sopsugen ingår även i samfällighetens förvaltning. Förening har en andel på 1.562%.
Läs mer på: eriksbergssamfallighet.hemsida24.se

Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening administrerar och driver boende- och besöksparkeringen och där föreningen är medägare tillsammans med bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare på Eriksbergsplatån. Föreningens andel i samfälligheten är 15,60 %.

Övrig verksamhetsinformation

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsyta

Totala lägenhetsytan 6693 m²

Totala lokalytan 131 m²

Totala garageytan 1498 m²

Total lokalyta 1629 m²

Lägenhetsfördelning

2 rok 29st, 3 rok 23st, 4 rok 33st

Lokaler

Antal lokaler: 1st (Ej uthyrd)

Antal garageplatser: 44st

Antal p-platser utomhus: 24st (Upplåtna via gemensamhetsanläggning)

Finanspolicy

För att säkerställa en långsiktig och sund 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 en långsiktig strävan och styrelsen kan göra avsteg om de bedöms nödvändigt. Utvecklingen på marknaden, ränteläget eller andra faktorer styr om eventuell förändring av finanspolicyn behöver göras.

Amortering

Föreningen har som målsättning att amortera minst 1 % per år för att sänka föreningens skuldsättning och planera för framtida underhåll. Dessutom medför det positiva skatteeffekter för bostadsrättshavaren vid försäljning av lägenhet.

Amorteringsnivån är långsiktig och kan justeras kortsiktigt vid ett förändrat marknadsläge för att säkra ett positivt kassaflöde.

Medlemskap

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.

Garaget

Garaget består av 44 platser, varav 10 laddplatser. Det pågår arbete med att utöka med fler laddplatser

Miljöcertifiering

Fastigheten är miljöcertifierad enligt Sweden Green Building Council, nivå silver. Det betyder bland annat att det är stränga krav på bullernivå, luftkvalité, byggmaterial och energiåtervinning.

Energi

Föreningen har ett 5-årigt fast el-avtal med Skellefteå Kraft tom 2026.

Byggnaden har solpaneler och bergvärmepump (FTX-system) vilket reducerar värmeförbrukningen.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi

Styrelsen har arbetat med ett tydligt fokus på föreningens ekonomi. De senaste årens höga inflation och ökade räntekostnader har gjort att föreningen behövt ställa om till ett nytt ekonomiskt läge vilket de flesta är fullt medvetna om. Styrelsen har haft som målsättning att göra detta i mindre steg för att föreningen och dess medlemmar ska kunna anpassa sig för en ny ekonomisk vardag, utan att riskera föreningens ekonomi. Föreningens utgångsläge är gott med en god ekonomi och en stabil kassa.

Inför verksamhetsåret (from 2023-07-01) höjdes avgiften med 12%, utöver det valde vi att se över föreningens amortering och justerade ner den löpande amorteringen till 0,6% från tidigare 1%. Att minska den löpande amorteringen är en tillfällig åtgärd pga det rådande omvärldsläget. Styrelsen kommer att sträva efter att återgå till den amorteringstakt som finns i föreningens finanspolicy på minst 1%.

Omförhandling fastighetslån

Under året har föreningen omförhandlat 2 av 3 lån. Styrelsen valde att binda dem på 1 år pga att längre bindningstider inte hade förmånliga ränteeerbjudanden.

Förväntad framtida utveckling

Styrelsen ser positivt på framtiden med en normaliserad inflation och lägre ränteklimat, även om det fortfarande finns oroligheter kvar i världsläget. Gällande vår ekonomi och lånebild hoppas styrelsen att vi nu kommer ta steg mot en ekonomi som mer följer föreningens finanspolicy, gällande bindningstider, amortering etc.

Konvertering av belysning till LED

För att sänka föreningens elförbrukning har belysningen i trapphus och garaget blivit konverterade till LED. Detta ger en besparing på ca 100 kwh per dygn samt lägre underhållskostnader. Styrelsen jobbar aktivt med hitta fler bra investeringar som sänker våra kostnader och vår energiförbrukning.

Förändringar i avtal

Nya förvaltningsavtal

Under året har vi omförhandlat både vårt tekniska och ekonomiska förvaltningsavtal. Vi valde att fortsätta med GUAB och SBC, som vi haft de senaste 3 åren. De nya avtalen är skrivna på 5 år, tom 2029.

Övriga uppgifter

Information

Styrelsen har lagt fortsatt vikt vid information till medlemmarna genom att löpande göra utskick i Boappa.

5 årsbesiktning

5 årsbesiktningen som gjordes 2020 har fortsatt även detta år med några få punkter. Vi fortsätter att bevaka att besiktningspunkterna utförs på ett korrekt sätt.

Restauranglokal

Förra året beslutade styrelsen att pausa projektet med att bygga om vår restauranglokal på grund av omvärldsläget och kraftigt försämrad bostadsmarknad. Om projektet kommer att återupptas återstår att se under det kommande verksamhetsåret. Under tiden har styrelsen fokuserat på att hitta en lösning för lokalen genom att söka en eventuell hyresgäst. Styrelsen har anlitat en mäklare och företag har visat intresse. Arbetet kommer att fortsätta under det kommande verksamhetsåret

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 140 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 13. Det har under året skett 10 överlåtelser.

Medlemsaktivitet & Medlemsinformation

Under året har vi haft medlemsaktiviteter som bestått av både städdagar samt andra sociala tillställningar. I maj 2024 hade vi även ett medlemsmöte där vi informerade om föreningens status samt gav medlemmarna möjlighet att ställa frågor.

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2023 - 2024	2022 - 2023	2021 - 2022	2020 - 2021
Nettoomsättning	5 840 546	5 266 003	5 121 658	4 859 652
Resultat efter fin. poster	-1 796 817	-1 728 805	-1 452 709	-1 849 184
Soliditet (%)	75	75	-	-
Yttre fond	2 879 174	2 458 174	2 163 660	1 842 147
Taxeringsvärde	257 745 000	257 745 000	257 745 000	240 821 000
Årsavgift per kvm upplåten bostadsrätt, kr	777	-	-	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	87,2	-	-	-
Skuldsättning per kvm upplåten bostadsrätt, kr	11 133	11 194	11 302	11 425
Skuldsättning per kvm totalyta, kr	8 954	9 003	9 090	9 189
Sparande per kvm totalyta, kr	129	127	192	122
Elkostnad per kvm totalyta, kr	63	56	55	-
Värmekostnad per kvm totalyta, kr	52	36	38	-
Vattenkostnad per kvm totalyta, kr	30	19	21	-
Energikostnad per kvm totalyta, kr	145	101	119	-
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,88	-	-	-
Räntekänslighet (%)	14,33	-	-	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.

Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.

Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.

Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.

Kostnader för el, vatten och värme (totalt 656 700 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.

Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

Totalyta - bostadsyta och lokalyta inkl. garage (för småhus ingår även biyta).

Årsavgifter - alla obligatoriska avgifter som debiteras ytor som är upplåtna med bostadsrätt och som definieras som årsavgift enligt bostadsrättslagen.

Upplysning vid förlust

Som framgår av resultaträkningen redovisas en nettoförlust på 1 796 817 kr vilket orsakas till största del av ökade räntekostnader. Trots det har föreningen ett fortsatt positivt kassaflöde och amorteringar har kunnat genomföras enligt plan.

Från och med den 1 juli höjdes avgifterna med 8 %, vilket säkerställer ett fortsatt positivt kassaflöde. Vidare ska samtliga lån som föreningen har omsättas senast sista februari 2025. Detta förväntas kunna ske på nivåer som säkerställer en lägre framtida räntekostnad jämfört med den nuvarande situationen.

Föreningens underhållsplan ligger fast och det finns tillräcklig likviditet för att hantera planerade åtgärder de närmaste åren.

Se mer kommentarer i förvaltningsberättelsen - Väsentliga händelser under året

Förändringar i eget kapital

	2023-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2024-06-30
Insatser	237 800 000	-	-	237 800 000
Fond, yttre underhåll	2 458 174	-	421 000	2 879 174
Balanserat resultat	-15 953 843	-1 728 805	-421 000	-18 103 648
Årets resultat	-1 728 805	1 728 805	-1 796 817	-1 796 817
Eget kapital	222 575 526	0	-1 796 817	220 778 708

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-17 682 648
Årets resultat	-1 796 817
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
Totalt	-19 900 466

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Av fond för yttre underhåll ianspråk tas	0
Balanseras i ny räkning	-19 900 466

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

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2023 - 2024	2022 - 2023
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	5 840 546	5 266 012
Övriga rörelseintäkter	3	120 189	104 089
Summa rörelseintäkter		5 960 735	5 370 101
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 588 832	-2 577 310
Övriga externa kostnader	9	-218 811	-364 236
Personalkostnader	10	-149 843	-148 997
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 674 740	-2 662 575
Summa rörelsekostnader		-5 632 227	-5 753 118
RÖRELSERESULTAT		328 508	-383 018
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		67 512	13 399
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-2 192 837	-1 359 186
Summa finansiella poster		-2 125 326	-1 345 787
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 796 817	-1 728 805
ÅRETS RESULTAT		-1 796 817	-1 728 805

Balansräkning

Tillgångar	Not	2024-06-30	2023-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	292 497 276	294 923 244
Maskiner och inventarier	13	13 129	18 457
Pågående projekt		0	243 444
Summa materiella anläggningstillgångar		292 510 406	295 185 146
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		292 510 906	295 185 646
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		43 307	8 652
Övriga fordringar	15	1 518 078	1 931 622
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	179 185	325 950
Summa kortfristiga fordringar		1 740 570	2 266 224
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 086 376	1 003 635
Summa kassa och bank		2 086 376	1 003 635
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		3 826 945	3 269 859
SUMMA TILLGÅNGAR		296 337 851	298 455 505

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2024-06-30	2023-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 800 000	237 800 000
Fond för yttre underhåll		2 879 174	2 458 174
Summa bundet eget kapital		240 679 174	240 258 174
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-18 103 648	-15 953 843
Årets resultat		-1 796 817	-1 728 805
Summa fritt eget kapital		-19 900 466	-17 682 648
SUMMA EGET KAPITAL		220 778 708	222 575 526
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17	0	24 110 027
Summa långfristiga skulder		0	24 110 027
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		74 510 983	50 813 680
Leverantörsskulder		104 631	133 332
Skatteskulder		0	-818
Övriga kortfristiga skulder		7 617	11 136
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	935 911	812 622
Summa kortfristiga skulder		75 559 142	51 769 952
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		296 337 851	298 455 505

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2023 - 2024	2022 - 2023
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	328 508	-383 018
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 674 740	2 662 575
	3 003 248	2 279 558
Erhållen ränta	52 833	7 732
Erlagd ränta	-2 150 622	-1 274 598
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	905 459	1 012 691
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	128 247	142 145
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	49 672	-358 675
Kassaflöde från den löpande verksamheten	1 083 378	796 162
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-101 342
Kassaflöde från investeringsverksamheten	0	-101 342
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-412 724	-722 246
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-412 724	-722 246
ÅRETS KASSAFLÖDE	670 654	-27 426
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 847 076	2 874 502
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	3 517 731	2 847 076

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

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 och 2023:1, kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

I årsavgiften ingår kostnader för bredband, el, kabel-tv, vatten och värme.

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 fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråkstagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår. Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2023 - 2024	2022 - 2023
Årsavgifter bostäder	4 255 567	3 754 344
Hysesintäkter garage, moms	449 280	449 280
Hysesintäkter förråd	39 600	41 550
Bredband	285 600	285 600
Hyses- och avgiftsrabatt	0	-300
Vatten	0	7
Kallvatten	0	25 751
Kallvatten, moms	125 325	92 850
Varmvatten	0	33 675
Varmvatten, moms	179 593	144 918
El, moms	254 566	269 761
Elintäkter laddstolpe	22 750	13 496
Elintäkter laddstolpe moms	22 577	5 564
Uppvärmning, moms	103 842	65 157
Tvättstugeavgifter	6 360	6 200
Bastu	5 710	8 100
Övernattnings-/gästlägenhet	51 250	46 800
Påminnelseavgift	480	0
Pantsättningsavgift	7 065	15 582
Överlåtelseavgift	12 177	2 626
Andrahandsuthyrning	9 620	5 043
Vidarefakturerade kostnader	9 188	0
Öres- och kronutjämning	-4	9
Summa	5 840 546	5 266 012

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Övriga intäkter	120 189	104 089
Summa	120 189	104 089

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsskötsel enl avtal	399 820	379 314
Fastighetsskötsel utöver avtal	153 713	148 760
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	2 363	8 533
Larm och bevakning	0	3 773
Städning utöver avtal	4 080	1 750
Hissbesiktning	17 319	16 509
Brandskydd	13 935	9 050
Myndighetstillsyn	0	1 454
Gårdkostnader	13 176	10 773
Gemensamma utrymmen	1 408	1 500
Snöröjning/sandning	47 200	50 930
Serviceavtal	121 597	147 939
Förbrukningsmaterial	198 803	2 422
Summa	973 414	782 707

NOT 5, REPARATIONER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförbättringar	228	0
Installationer	21 607	0
Trapphus/port/entr	0	19 442
Soppantering/återvinning	1 564	3 613
Dörrar och lås/porttele	3 466	6 616
VVS	12 188	5 400
Värmeanläggning/undercentral	2 844	90 593
Elinstallationer	5 292	0
Hissar	20 600	105 774
Vattenskada	18 825	38 418
Summa	86 614	269 856

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL

	2023 - 2024	2022 - 2023
VVS	0	126 486
Summa	0	126 486

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
El	427 556	379 928
Uppvärmning	351 058	301 121
Vatten	207 822	160 107
Sophämtning/renhållning	67 000	140 714
Summa	1 053 435	981 870

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Fastighetsförsäkringar	56 745	59 641
Kabel-TV	285 049	301 620
Bredband	16 897	7 680
Samfällighetsavgifter	69 228	0
Fastighetsskatt	47 450	47 450
Summa	475 369	416 391

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Kreditupplysning	4 437	5 090
Tele- och datakommunikation	9 875	642
Inkassokostnader	0	925
Konstaterade förluster på hyres/avgifts/kundfordr.	0	180
Revisionsarvoden extern revisor	21 000	20 000
Styrelseomkostnader	10 750	1 803
Fritids och trivselkostnader	2 012	1 035
Föreningskostnader	7 912	13 917
Förvaltningsarvode enl avtal	80 233	77 700
Överlåtelsekostnad	12 176	1 313
Pantsättningskostnad	8 211	0
Administration	8 028	194 886
Konsultkostnader	12 308	4 875
Bostadsrätterna Sverige	7 370	7 370
Föreningsavgifter	34 500	34 500
Summa	218 811	364 236

Anledningen till den stora minskningen på konto 6500 Administration jämfört med föregående års bokslut är att Premie Räntetak i år konterats på konto 8410 Räntekostnader fastighetslån.

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Styrelsearvoden	92 925	96 600
Revisionsarvode arvoderad	10 500	9 660
Övriga arvoden	13 125	12 075
Arbetsgivaravgifter	33 293	30 662
Summa	149 843	148 997

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2023 - 2024	2022 - 2023
Räntekostnader fastighetslån	2 191 152	1 358 292
Dröjsmålsränta	1 685	721
Övriga räntekostnader	0	173
Summa	2 192 837	1 359 186

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	314 793 996	314 819 849
Årets inköp	243 444	-25 852
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	315 037 440	314 793 996
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-19 870 752	-17 213 506
Årets avskrivning	-2 669 412	-2 657 245
Utgående ackumulerad avskrivning	-22 540 164	-19 870 752
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	292 497 276	294 923 244
<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

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2024-06-30	2023-06-30
Akkumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	66 603	66 603
Utgående anskaffningsvärde	66 603	66 603
Akkumulerad avskrivning		
Ingående	-48 146	-42 816
Avskrivningar	-5 328	-5 330
Utgående avskrivning	-53 474	-48 146
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	13 129	18 457

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2024-06-30	2023-06-30
Aktier och andelar	500	500
Summa	500	500

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2024-06-30	2023-06-30
Skattekonto	85 905	83 986
Skattefordringar	818	0
Övriga kortfristiga fordringar	0	4 195
Transaktionskonto	727 355	793 441
Borgo räntekonto	704 000	1 050 000
Summa	1 518 078	1 931 622

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Förutbetalda kostnader	19 906	86 376
Förutbet försäkr premier	9 343	10 015
Förutbet kabel-TV	79 042	76 559
Förutbet bredband	1 579	1 958
Upplupna intäkter	47 286	143 692
Upplupna ränteintäkter	22 029	7 350
Summa	179 185	325 950

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors- ändringsdag	Räntesats 2024-06-30	Skuld 2024-06-30	Skuld 2023-06-30
Nordea	2025-02-28	4,18 %	25 776 828	25 776 828
Nordea	2025-03-03	0,99 %*	24 110 027	24 522 751
Handelsbanken	2025-03-01	4,09 %	24 624 128	24 624 128
Summa			74 510 983	74 923 707
Varav kortfristig del			74 510 983	50 813 680

*Premie för räntetak tillkommer med 0,63%.

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 72 447 363 kr.

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.

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2024-06-30	2023-06-30
Upplupna kostnader	69 228	53 070
Uppl kostn räntor	198 463	156 248
Uppl kostn vatten	21 749	19 355
Uppl kostnad arvoden	92 146	92 370
Beräknade uppl. sociala avgifter	28 952	29 022
Förutbet hyror/avgifter	525 373	462 557
Summa	935 911	812 622

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2024-06-30	2023-06-30
Fastighetsinteckning	82 543 000	82 543 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSE EFTER VERKSAMHETSÅRET

Som tidigare beskrivits beslutade vi att höja avgiften med 8% från och med juli 2024. Anledningen är att föreningen har lån som förfallit med högre ränta, samt att vi behöver öka amorteringen för att planera för framtida underhåll.

Vi har även bytt fastighetsförsäkring till Länsförsäkringar from 1 september 2024. Bostadsrättstillägg ingår som tidigare för alla boende.

Underskrifter

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

André Brodin
Styrelseledamot

Anya Wijk
Styrelseledamot

Helena Opsahl
Sekreterare

Håkan Jarkvist
Kassör

Oskar Kolmyr
Ordförande

Stina-Kajsa Melin
Styrelseledamot

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av den elektroniska underskriften.

Bengt Kjellberg
Internrevisor

Borevision
Fiola Rexhepi
Revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.10.2024 10:17

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.10.2024 09:49

DOCUMENT ID:

BJx6_Ccs1ye

ENVELOPE ID:

r1a009syyg-BJx6_Ccs1ye

DOCUMENT NAME:

HSB Brf Flatön i Göteborg, 716444-6648 - Årsredovisning 2024.pdf

22 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. OSKAR FREDRIK KOLMYR oskar.kolmyr@brfflaton.se	 Signed Authenticated	15.10.2024 09:50 15.10.2024 09:50	eID Low	Swedish BankID IP: 90.139.101.4
2. Stina-Kajsa Mellin skmelin@gmail.com	 Signed Authenticated	15.10.2024 10:22 15.10.2024 10:20	eID Low	Swedish BankID IP: 78.71.68.213
3. HÅKAN JARKVIST hakan.jarkvist@brfflaton.se	 Signed Authenticated	15.10.2024 10:30 15.10.2024 10:29	eID Low	Swedish BankID IP: 217.61.226.44
4. HELENA MARIKA OPSAHL helena.opsahl@brfflaton.se	 Signed Authenticated	15.10.2024 10:42 15.10.2024 10:41	eID Low	Swedish BankID IP: 94.191.152.244
5. ANYA WIJK anya.wijk@brfflaton.se	 Signed Authenticated	15.10.2024 22:13 15.10.2024 21:39	eID Low	Swedish BankID IP: 193.13.175.204
6. Sveinung André Brodin andre.brodin@brfflaton.se	 Signed Authenticated	16.10.2024 14:00 16.10.2024 13:54	eID Low	Swedish BankID IP: 83.241.153.98
7. Bengt Kjellberg b.kjellberg1@outlook.com	 Signed Authenticated	16.10.2024 14:32 16.10.2024 14:30	eID Low	Swedish BankID IP: 172.225.253.54
8. FIOLA REXHEPI fiola.rexhepi@borevision.se	 Signed Authenticated	17.10.2024 10:17 16.10.2024 14:36	eID Low	Swedish BankID IP: 158.174.125.18

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above.
Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.



GDPR
compliant



eIDAS
standard



PAdES
sealed

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 2023-07-01--2024-06-30.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoreernas 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 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 2023-07-01–2024-06-30 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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 revisionssed 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 revisionssed 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

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Bengt Kjellberg
Av föreningen vald revisor



Document history

COMPLETED BY ALL:

17.10.2024 10:30

SENT BY OWNER:

Anna Edholm • 15.10.2024 09:49

DOCUMENT ID:

BkOK0csJkI

ENVELOPE ID:

r1G6d05s1ye-BkOK0csJkI

DOCUMENT NAME:

Flatön Revisionsberättelse 2023-2024.pdf

2 pages

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. FIOLA REXHEPI	 Signed	17.10.2024 10:17	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	16.10.2024 15:56	Low	IP: 158.174.125.18
2. Bengt Kjellberg	 Signed	17.10.2024 10:30	eID	Swedish BankID
b.kjellberg1@outlook.com	Authenticated	17.10.2024 10:26	Low	IP: 188.151.0.133

* Action describes both the signing and authentication performed by each recipient. Authentication refers to the ID method used to access the document.

Custom events

No custom events related to this document

Verified ensures that the document has been signed according to the method stated above. Copies of signed documents are securely stored by Verified.

To review the signature validity, please open this PDF using Adobe Reader.

