



ÅRSREDOVISNING 2019



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omförelse mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baseras på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal
Org nr 752000-0709

Årsredovisning för räkenskapsåret 2019

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	8
- balansräkning	9
- noter	11

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Vidare har föreningen att främja studie- och fritidsverksamhet inom föreningen samt att stärka gemenskapen, tillgodose gemensamma intressen och behov samt att främja serviceverksamhet med anknytning till boendet. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

Föreningens byggnad

Föreningen äger och förvaltar fastigheten Flodhästen 12. Byggnaden är fullvärdesförsäkrad hos försäkringsbolaget IF försäkringar.

Byggnadsår 1952

Föreningens byggnad består av 30 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Till byggnaden hör också 12 st parkeringsplatser utan el och 4 st med el som hyrs ut till föreningens medlemmar.

Föreningen har också 3 st lokaler till en yta av 200 kvm.

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 734 kvm.

Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Fastigheten är efter senaste års renoveringar i gott skick och under de kommande 5 åren har föreningen planerat för följande underhåll: målning av smidesräcke, underhåll av asfalterade ytor, spolning av stammarna, inoljning av entrépartier, uppdatering av tvättstugans maskiner, genomgång av elinstallationer i föreningens hyreslokaler, översikt av taket och eventuellt byta enstaka takpanna vid behov (taket renoverades i sin helhet år 2016), byte eller renovering av fjärrvärmecentralen, byte av takfläktar, byte av motorvärmarruttag och OVK-besiktning. Enligt underhållsplanen uppgår totala kostnader för fastighetsunderhåll till 918 000 kr under de kommande fem åren. Till den yttre fonden avsätts dock 310 000 kr per år för att täcka dessa och framtida kostnader för fastighetsunderhåll. *BR*

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat och fått in resultaten från radonmätningen som visade att alla lägenheter utom 3 nu var under gränsvärdet. De 3 lägenheter som var över gränsvärdet var mycket nära gränsvärdet och orsaken kan vara att de inte haft ventilerna helt öppna. Mölndals Stad är nöjda med resultaten och har avslutat ärendet. Vidare utredning och åtgärder har också vidtagits i lägenheter med resultat över gränsvärdet och en ny mätning pågår i dessa lägenheter under vintern 2019/2020.

Föreningen har fått en ny hyresgäst i lokalen på Krokslätts Parkgata 53 och lokalen har rustats upp.

Under räkenskapsåret har föreningen också utfört en energibesiktning och fått en ny energideklaration.

Styrelsen har under året fortsatt sitt arbete med att se över föreningens kostnader i syfte att sänka dessa och förbättra föreningens ekonomi. Med bakgrund av detta har styrelsen tagit beslutet att byta revisionsbyrå från PWC till BoRevision. BoRevision är godkända av HSB Riksförbund och specialiserar sig bl. a på revision av bostadsrättsföreningar. Styrelsen har också bundit ett av de lån vars tidigare bindningstid gick ut under året till en ny och förmånlig ränta samt tagit beslut om att sänka avgiften till år 2020 med 2%.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgift 2019: 919,5 kr per kvm.

Årsavgiften sänks med 2% för 2020.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 377 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler, och blir totalt 52 890 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 5 744 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med -310 000 kr.

I avgiften ingår bredband via Bredbandsbolaget samt kabel-tv, värme och vatten. *nr*

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2019-05-21. I stämman deltog 15 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47 (44) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	30
Samägare	16
HSB Mölndal	1

Under året har 5 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 4 stycken och avgående medlemmar har varit 1 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2020) 1 183 kr.
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n.(2020) 473 kr.

Gemensamma utrymmen

I fastigheten finns det en föreningslokal i källaren i trapphus 53A, som medlemmarna kan nyttja. I fastigheten finns även en tvättstuga i källarvåningen i 51:an. Möjlighet finns att boka föreningslokalen, denna bokas i kalendern på föreningslokalens dörr. Styrelsen kontaktas för tillgång.

Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Flodhästen är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi.

Nyhets/-informationsbrev

Styrelsen informerar via anslag i entréerna eller kompletterande utskick vid behov. *fr*

Styrelse, revisorer och valberedning

Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2019-05-21 haft följande sammansättning:

Vanessa Corneliusson	Ledamot	Ordförande
Axel Bjurklint	Ledamot	Vice ordförande
Simon Siöstedt	Ledamot	Sekreterare
Inger Brobäck	Ledamot	Studieorganisatör
Elisabet Andersson	Ledamot	
Cajsa Lidbeck	Ledamot	
Helene Söderqvist	Ledamot	HSB Ledamot

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Inger Brobäck och Elisabeth Andersson.
- Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.
- Föreningens firma tecknas av Vanessa Corneliusson, Elisabeth Andersson, Axel Bjurklint och Simon Siöstedt, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 69 750 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF försäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas via telefon (se utskickad medlemsförteckning), via styrelsens mail (hsb.flodhasten@gmail.com) eller brevlådan utanför föreningslokalen.

Revisorer

Revisorer har varit Sandra Ståhlbröst vald av föreningen samt BoRevision, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Till ordinarie ledamot har Elisabeth Andersson varit utsedd av stämman.

Valberedning

Valberedning har varit Elin Romare och Fredrik Carlsson. 

FLERÅRSÖVERSIKT

		<u>2019</u>	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>
Nettoomsättning	kr	1 784 903	1 812 825	1 750 412	1 730 633	1 721 730
Resultat efter finansiella poster	kr	294 660	-207 097	206 170	-1 829 615	114 919
Kassalikviditet	%	232	167	106	99	59
Soliditet	%	34,7	33,2	-11,3	-12,8	1,4
Fond för yttre underhåll	kr	566 251	252 251	0	1 080 835	1 027 210
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr	919,5	919,5	897,0	897,0	879,4
Lån per kvm bostadsyta	kr	7 999,8	8 129,1	7 953,1	8 162,1	7 058,2
Genomsnittlig skuldränta	%	1,7	2,0	2,7	2,8	3,7
Fastighetens belåningsgrad	%	43,7	63,5	62,1	63,7	60,8
Taxeringsvärde	tkr	31 758	22 208	22 208	22 208	20 115

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Uppskrivn- fond</u>	<u>Yttre fond</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
Eget kapital 2018-12-31	57 755	8 907 000	252 251	-1 753 366	-207 097
Uppskrivningsfond mark		-			
Reservering till yttre fond (2019)			314 000	-314 000	
Ianspråktagande av yttre fond (2019)			-	-	
Balansering av föregående års resultat				-207 097	207 097
Årets resultat					294 660
Eget kapital 2019-12-31	57 755	8 907 000	566 251	-2 274 462	294 660

FÖRSLAG TILL RESULTATDISPOSITION

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Balanserat resultat	-2 274 463
Årets resultat	<u>294 660</u>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	<u>-1 979 803</u>

Styrelsen föreslår följande behandling:

Balanserat resultat i ny räkning	-1 979 803
	<u>-1 979 803</u>

Enligt föreningens stadgar är det styrelsen som beslutar om avsättning till och eventuell disposition ur underhållsfonden. *fr*

Resultaträkning	Not	2019	2018
Rörelseintäkter	1		
Nettoomsättning	2	1 784 903	1 812 825
Summa rörelseintäkter		1 784 903	1 812 825
Rörelsekostnader			
Underhåll		0	-205 749
Driftskostnader	3	-945 995	-1 231 257
Personalkostnader	4	-90 675	-88 725
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	5	-213 897	-213 897
Övriga kostnader		-2 326	0
Summa rörelsekostnader		-1 252 893	-1 739 628
Rörelseresultat		532 010	73 197
Finansiella poster			
Ränteintäkter		555	434
Räntekostnader		-237 905	-280 728
Summa finansiella poster		-237 350	-280 294
Resultat efter finansiella poster		294 660	-207 097
Årets resultat		294 660	-207 097

fr

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar	1		
Anläggningstillgångar			
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Byggnader och mark	5	20 416 695	20 630 592
Inventarier	6	0	0
		<hr/>	<hr/>
		20 416 695	20 630 592
		<hr/>	<hr/>
Summa anläggningstillgångar		20 416 695	20 630 592
		<hr/>	<hr/>
Omsättningstillgångar			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Hyses- och avgiftsfordringar		8 956	58 916
Övriga fordringar	7	1 340 390	1 166 412
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 364	30 423
		<hr/>	<hr/>
		1 381 710	1 255 751
		<hr/>	<hr/>
Summa omsättningstillgångar		1 381 710	1 255 751
		<hr/>	<hr/>
Summa tillgångar		21 798 405	21 886 343

Balansräkning	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Insatskapital		57 755	57 755
Uppskrivningsfond		8 907 000	8 907 000
Fond för yttre underhåll		566 251	252 251
		<u>9 531 006</u>	<u>9 217 006</u>
<u>Ansamlad förlust</u>			
Balanserat resultat		-2 274 462	-1 753 366
Årets resultat		294 660	-207 097
		<u>-1 979 802</u>	<u>-1 960 463</u>
Summa eget kapital		<u>7 551 204</u>	<u>7 256 543</u>
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	13 647 592	13 871 724
Summa långfristiga skulder		<u>13 647 592</u>	<u>13 871 724</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	224 132	224 132
Leverantörsskulder		56 588	230 448
Skatteskulder		5 227	3 880
Övriga skulder		7 294	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	306 368	299 616
Summa kortfristiga skulder		<u>599 609</u>	<u>758 076</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>21 798 405</u>	<u>21 886 343</u>

Noter

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2). Redovisningsprinciperna är oförändrade jämfört med tidigare år.

Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	83 år
Ombyggnader	70 år
Installationer	10 år
Inventarier	5 år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Fordringar

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

Långfristiga skulder

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

Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristig skulder.

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga ^{sk}

fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde. Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

Not 2 Nettoomsättning

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Årsavgifter	1 594 332	1 594 332
Hysesintäkter, lokaler	120 201	145 162
Hysesintäkter; garage och P-platser	68 550	66 525
Övriga intäkter	1 820	6 806
Summa	<u>1 784 903</u>	<u>1 812 825</u>

Not 3 Drift

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Reparationer	112 177	396 312
Försäkring	22 720	21 985
Fastighetsskatt	52 890	50 190
Taxebundna utgifter och uppvärmning		
-El	50 027	46 391
-Fjärrvärme	228 385	212 644
-Vatten	65 761	72 063
-Renhållning	63 498	67 668
Kabel TV	30 744	30 222
Bredband	48 634	49 750
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	146 686	158 057
Medlemsavgift HSB	0	15 000
Förvaltning administration	71 387	68 621
Övrigt	53 087	42 355
	<u>945 996</u>	<u>1 231 258</u>

Not 4 Personalkostnader

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Arvoden	69 750	68 250
Sociala avgifter	20 925	20 475
Summa	90 675	88 725

Not 5 Byggnader och mark

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	14 948 663	14 948 663
Uppskrivning mark	8 907 000	8 907 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	23 855 663	23 855 663
Ingående ackumulerade avskrivningar	-3 225 072	-3 011 175
Årets avskrivningar	-213 897	-213 897
Utgående ackumulerade avskrivningar	-3 438 969	-3 225 072
Utgående restvärde enligt plan	<u>20 416 694</u>	<u>20 630 591</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	8 982 000	8 982 000
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	17 094 000	13 226 000
Taxeringsvärde mark	14 664 000	8 982 000
	31 758 000	22 208 000
Byggnadens taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	16 400 000	12 600 000
Lokaler	694 000	626 000

Not 6 Inventarier

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	28 625	28 625 _{fr}

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	28 625	28 625
Ingående ackumulerade avskrivningar	-28 625	-28 625
Utgående ackumulerade avskrivningar	-28 625	-28 625
	<u> </u>	<u> </u>

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Skattekonto	5 367	94
Avräkningskonto HSB	1 335 022	1 152 335
Övrigt	0	13 983
Summa	<u>1 340 389</u>	<u>1 166 412</u>

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Förutbetalda försäkringspremier	24 507	22 720
Com Hem	7 857	7 703
Summa	<u>32 364</u>	<u>30 423</u>

Not 9 Ställda säkerheter

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 259 000	14 259 000
	<u>14 259 000</u>	<u>14 259 000</u> <i>fk</i>

Not 10 Skulder till kreditinstitut

<u>Långgivare</u>	<u>Ränta</u>	<u>Ränta bunden tom</u>	<u>Amorterat under året</u>	<u>Lånebelopp 2019-12-31</u>
Stadshypotek AB, 444606	1,15	2021-09-01	200 000	4 690 000
Stadshypotek AB, 502620	1,10	2022-06-01	0	2 068 750
Stadshypotek AB, 294975	1,66	2020-07-30	24 132	2 334 571
Stadshypotek AB, 434370	1,64	2023-06-30	0	2 300 803
Stadshypotek AB, 432691	1,64	2023-07-30	0	2 477 600
Totalt			<u>224 132</u>	<u>13 871 724</u>

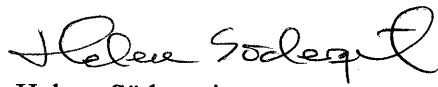
Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 224 132 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 12 751 064 kr senare än fem år efter balansdagen.


Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	<u>2019-12-31</u>	<u>2018-12-31</u>
Upplupna räntor	20 468	20 492
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	132 209	142 033
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	63 301	63 301
Arb avg styrelsearvode	19 936	19 279
Upplupen el	7 500	6 024
Fjärrvärme	29 444	32 987
Revision	15 500	15 500
Övrigt	18 010	0
Summa	<u>306 368</u>	<u>299 616</u>

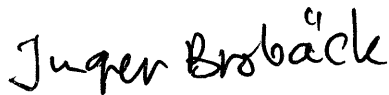
Mölndal 2020-03-06



Helene Söderqvist



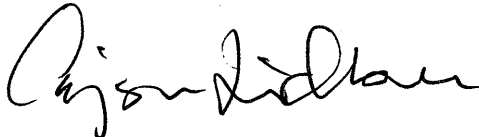
Elisabeth Andersson



Inger Brobäck



Vanessa Corneliusson



Cajsa Lidbeck



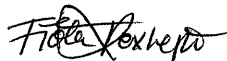
Axel Bjurklint



Simon Siöstedt

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-03-09.

BoRevision AB



Fiola Rexhepi



Sandra Ståhlbröst
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Flodhästen i Mölndal, org.nr. 752000-0709

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 2019.

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 31 december 2019 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.

Övriga upplysningar

Årsredovisningen för år 2018 reviderades av annan revisor som i revisionsberättelse daterad 2019-04-10 uttalade sig enligt standardutformningen om denna årsredovisning.

Upplysning av särskild betydelse

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

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som 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. *JK*

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 Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisor 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 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, viktiga 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.

Mölndal den 9 / 03 - 2020



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Sandra Ståhlbröst
Av föreningen vald revisor