

Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Flintgodset

Org nr: 769621-6733



Dagordning vid årsstämma

- 1) Stämmans öppnande
- 2) Upprättande av förteckning över närvarande medlemmar, ombud och biträden (röstlängd)
- 3) Val av ordförande på stämman
- 4) Anmälan av ordförandens val av sekreterare
- 5) Fastställande av dagordning
- 6) Val av två personer att jämte ordföranden justera protokollet
- 7) Fråga om kallelse till stämman behörigen skett
- 8) Föredragning av styrelsens årsredovisning
- 9) Föredragning av revisionsberättelsen
- 10) Beslut om fastställande av resultaträkningen och balansräkningen
- 11) Beslut i fråga om ansvarsfrihet för styrelsen
- 12) Beslut om användande av uppkommen vinst eller täckande förlust enligt fastställd balansräkning
- 13) Beslut om arvoden
- 14) Val av styrelseledamöter och suppleanter
- 15) Val av revisor och suppleant
- 16) Ev. val av valberedning
- 17) Övriga ärenden, vilka angivits i kallelsen
- 18) Stämmans avslutande

Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	6
Balansräkning.....	7
Noter.....	9

Bilagor

Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Flintgodset får
härmed avge årsredovisning för
räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

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

Bostadsrättsföreningen registrerades 2010-06-07. Nuvarande ekonomiska plan registrerades 2011-11-25 och nuvarande stadgar registrerades 2015-06-15.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

I resultatet ingår avskrivningar med 1 472 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 2 000 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna fastigheten Brämaregården 13:3. På fastigheten finns 3 byggnader med 110 lägenheter samt 63 garage. Byggnaderna är uppförda 2010. Fastigheternas adress är Kvillegatan 15-25 i Göteborgs stad.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. Byggförsäkringar är tecknad hos Gar-Bo Försäkrings AB gällande fram till 2022-09-20.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	3 r.o.k.	4 r.o.k.	5 r.o.k.	Summa
26	40	44	0	0	110

Dessutom tillkommer:

Garage

63

Total bostadsarea 6 226 m²
Total lokalarea 1 998 m²

Årets taxeringsvärde 168 101 000 kr
Föregående års taxeringsvärde 133 910 000 kr

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal. 

Gemensamhetsanläggning/Samfällighet/Servitut

Till fastigheten hör andelar i tre gemensamhetsanläggningar:
Tingstadsvassen GA11, skötsel bryggor, broar och glasskärm
Brämaregården GA20, Garage
Brämaregården GA21, Innergård och sopsugsanläggning

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 91 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt	2024	Enligt underhållsplan
Stampolning		Under planering

Styrelse

Styrelsen har under året haft tolv protokollförda styrelsemöten varav ett konstituerande. Ordinarie föreningsstämma avseende förgående räkenskapsår hölls 2019-05-16.

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ingela Hultén	Ordförande	Stämman	2020
Marja Kallin	Sekreterare	Stämman	Avgått
Christer Westberg	Ledamot	Stämman	2020
Lennart Hansson	Ledamot	Stämman	2020
Arman Kamali	Ledamot	Stämman	2020

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av/kommentar	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Pernilla Bengtsson	Suppleant	Stämman	2020
Chih-Jye Ge	Suppleant	Stämman	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Utsedd av/kommentar
KPMG AB	Auktoriserad revisor	Stämman

Valberedning	Utsedd av/kommentar
Madeleine Sandell	Stämman
Bengt Frisk	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 23 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 23 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 158 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2017-01-01 då den sänktes med 6,20 %.

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

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 16 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 14 st.)

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	5 128	4 631	4 501	4 871	5 369
Resultat efter finansiella poster	528	-213	-322	-313	211
Årets resultat	528	-213	-322	-313	211
Soliditet %	73	72	72	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	530	530	530	564	565
Driftkostnader, kr/m ²	337	389	314	219	272
Ränta, kr/m ²	90	83	113	207	259
Lån, kr/m ²	9 488	9 753	9 778	9 802	9 996

Nettoomsättning:

Intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster:

Se resultaträkningen.

Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelseavgifter	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 070 000	20 200 000	1 079 491	797 986	-213 429
Disposition enl. årsstämmobeslut				-213 429	213 429
Reservering underhållsfond			662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Årets resultat					528 123
Vid årets slut	141 070 000	20 200 000	1 741 491	-77 443	528 123

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	584 557
Årets resultat	528 123
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-662 000
Summa	450 680

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **450 680**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	5 128 055	4 631 022
Övriga rörelseintäkter	Not 3	72 043	171 655
Summa rörelseintäkter		5 200 098	4 802 677
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-2 096 947	-2 421 922
Övriga externa kostnader	Not 5	-460 351	-525 797
Personalkostnader	Not 6	-96 178	-79 884
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 472 042	-1 472 042
Summa rörelsekostnader		-4 125 518	-4 499 646
Rörelseresultat		1 074 580	303 031
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 294	4 067
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-557 751	-520 528
Summa finansiella poster		-546 457	-516 461
Resultat efter finansiella poster		528 123	-213 429
Årets resultat		528 123	-213 429

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	214 604 683	216 076 724
Summa materiella anläggningstillgångar		214 604 683	216 076 724
Summa anläggningstillgångar		214 604 683	216 076 724
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		3 866	9 692
Övriga fordringar	Not 11	94	17
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 12	175 102	171 755
Summa kortfristiga fordringar		179 062	181 464
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 13	8 645 594	8 945 089
Summa kassa och bank		8 645 594	8 945 089
Summa omsättningstillgångar		8 824 655	9 126 553
Summa tillgångar		223 429 338	225 203 277

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		161 270 000	161 270 000
Fond för yttre underhåll		1 741 491	1 079 491
Summa bundet eget kapital		163 011 491	162 349 491
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-77 443	797 986
Årets resultat		528 123	-213 429
Summa fritt eget kapital		450 680	584 557
Summa eget kapital		163 462 172	162 934 049
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	46 140 835	60 562 335
Summa långfristiga skulder		46 140 835	60 562 335
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 14	12 929 500	157 000
Förskott från kunder	Not 15	11 456	498 484
Leverantörsskulder		75 485	174 219
Skatteskulder	Not 16	143 645	151 735
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	666 246	725 456
Summa kortfristiga skulder		13 826 332	1 706 894
Summa eget kapital och skulder		223 429 338	225 203 277

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	120

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 297 900	3 297 900
Årsavgifter, kapital	720 497	227 343
Hyror, garage	686 816	690 695
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-134 272	-141 138
Vattenavgifter	256 592	263 828
Elavgifter	300 522	292 394
Summa nettoomsättning	5 128 055	4 631 022

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	47 621	43 515
Fakturerade kostnader	1 620	1 440
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-1	5
Övriga rörelseintäkter	17 263	110 970
Återbäring Länsförsäkringar	5 540	15 725
Summa övriga rörelseintäkter	72 043	171 655

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Underhåll	0	-180 313
Reparationer	-91 346	-149 463
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 010	-112 635
Samfällighetsavgifter	-476 400	-530 322
Försäkringspremier	-68 933	-59 607
Kabel- och digital-TV	-287 349	-370 451
Serviceavtal	-33 327	-33 327
Obligatoriska besiktningar	-213 750	-15 547
Övriga utgifter, köpta tjänster	-71 863	-91 053
Förbrukningsinventarier	-783	-7 779
Vatten	-161 084	-148 824
Fastighetsel	-412 172	-413 777
Uppvärmning	-247 899	-305 246
Sophantering och återvinning	-1 031	-2 260
Förvaltningsarvode drift	0	-1 319
Summa driftkostnader	-2 096 947	-2 421 922

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-372 500	-390 324
Lokalkostnader	-2 000	-2 175
Arvode, yrkesrevisorer	-20 250	-20 000
Övriga förvaltningskostnader	-14 519	-18 718
Inkassokostnader medlemmar	-2 700	-7 139
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-33 478	-32 644
Kontorsmateriel	-3 385	0
Konstaterade förluster hyror/avgifter	-4 375	0
Köpta tjänster Hemsida	-3 690	-3 690
Bankkostnader	-3 455	-4 282
Advokat och rättegångskostnader	0	-46 226
Övriga externa kostnader	0	-600
Summa övriga externa kostnader	-460 351	-525 797

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Styrelsearvoden	-35 000	-30 000
Sammanträdesarvoden	-40 000	-32 000
Sociala kostnader	-21 178	-17 884
Summa personalkostnader	-96 178	-79 884

**Not 7 Av- och nedskrivningar av materiella-
och immateriella anläggningstillgångar**

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-1 472 042	-1 472 042
Summa av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	-1 472 042	-1 472 042

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	11 207	3 999
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	87	68
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 294	4 067

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-557 384	-518 975
Övriga räntekostnader	-367	-1 553
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-557 751	-520 528

Not 10 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 645 000	176 645 000
Mark	47 000 000	47 000 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 645 000	223 645 000
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-7 568 276	-6 096 234
	-7 568 276	-6 096 234
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning byggnader	-1 472 042	-1 472 042
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-9 040 318	-7 568 276
Restvärde enligt plan vid årets slut	214 604 683	216 076 724
Varav		
Byggnader	167 604 683	169 076 724
Mark	47 000 000	47 000 000
Taxeringsvärden		
Bostäder	165 000 000	130 000 000
Lokaler	3 101 000	3 910 000
Totalt taxeringsvärde	168 101 000	133 910 000
<i>varav byggnader</i>	<i>112 101 000</i>	<i>97 910 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>56 000 000</i>	<i>36 000 000</i>

Not 11 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	94	17
Summa övriga fordringar	94	17

Not 12 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	25 913	27 213
Förutbetalt förvaltningsarvode	93 125	93 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	48 064	47 176
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8 000	4 241
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	175 102	171 755

Not 13 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
SBAB	2 702 043	393 410
Swedbank	5 158 674	5 141 949
Transaktionskonto Swedbank	784 878	3 409 729
Summa kassa och bank	8 645 594	8 945 089

Not 14 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	59 070 335	60 719 335
Nästa års amortering/låneförfall på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 929 500	-157 000
Långfristig skuld vid årets slut	46 140 835	60 562 335

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2016-09-26	22 408 835,00	-21 864 585,00	544 250,00	0,00
SWEDBANK		2018-09-28	12 635 000,00	-11 611 000,00	1 024 000,00	0,00
NORDEA	0,85%	2020-09-15	12 838 500,00	0,00	33 000,00	12 805 500,00
NORDEA	1,10%	2021-09-15	12 837 000,00	0,00	33 000,00	12 804 000,00
NORDEA	0,65%	2022-09-21	0,00	21 864 585,00	14 750,00	21 849 835,00
NORDEA	0,69%	2024-09-18	0,00	11 611 000,00	0,00	11 611 000,00
Summa			60 719 335,00	0,00	1 657 000,00	59 070 335,00

*Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi Nordeas lån om 12 805 500 kr som kortfristig skuld. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig. Föreningen har avsikt att omförhandla eller förlänga lånen under kommande år.

**Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 124 000 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 496 000 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 45 644 835 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

Not 15 Förskott från kunder

	2019-12-31	2018-12-31
Övriga förskott från hyresgäster och andra kunder kapitalavgift	11 456	498 484
Summa förskott från kunder	11 456	498 484

Not 16 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	143 645	151 735
Summa skatteskulder	143 645	151 735

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna räntekostnader	32 572	12 814
Upplupna elkostnader	47 124	41 992
Upplupna vattenavgifter	40 271	74 412
Upplupna värmekostnader	24 908	40 048
Upplupna styrelsearvoden	0	85 000
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 463	233 757
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	387 908	237 433
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	666 246	725 456

Not 18 Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
Fastighetsinteckningar	62 705 000	62 705 000

Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Styrelsens underskrifter

Göteborg 4/5 2020

Ort och datum

Ingela Hultén

Ingela Hultén

Christer Westberg

Christer Westberg

Arman Kamali

Arman Kamali

Pernilla Bengtsson

Pernilla Bengtsson (i egenskap av suppleant)

Chih-Jye Ge

Chih-Jye Ge (i egenskap av suppleant)

Vår revisionsberättelse har lämnats den 26/5 2020

KPMG AB

Anna Christiansson

Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Flintgodset, org. nr 769621-6733

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Flintgodset för år 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 uppger, 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.

Revisorns ansvar

Våra 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risker 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 vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

Vi måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Vi måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som vi identifierat.

ott

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Flintgodset för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 och har i övrigt fullgjort vårt 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 försumelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

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

Som en del av en revision enligt god revisionsd i Sverige använder vi 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 vår 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 den 26/5 2020

KPMG AB



Anna Christiansson
Auktoriserad revisor

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t.ex fastighetsservice och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftkostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande

fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Flintgodset

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Flintgodset i samarbete med
Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:
0771-860 860
www.riksbyggen.se





Riksbyggen

Masthuggstorget 3 B
Box 310 60
400 32 GÖTEBORG

www.riksbyggen.se
tel: 0771 – 860 860