
Årsredovisning

2020-01-01 – 2020-12-31

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
2020-01-01 till 2020-12-31

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 0 kr.

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 1 799 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. Byggeförsäkringar 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 m ²
Total lokalarea	1 998 m ²
Total tomtarea	4 038 m ²

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

Riksbyggen har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Till fastigheten hör andelar i tre gemensamhetsanläggningar:
Tingstadsvassen GA11, skötesel bryggor, broar och glaskärm
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 190 tkr och planerat underhåll för 63 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan:

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Postboxar	62 500

Planerat underhåll	År	Kommentar
Fasadtvätt	2024	Enligt underhållsplan
Stamspolning		Under planering

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Arman Kamali	Ordförande	
Pernilla Bengtsson	Sekreterare	
Christer Westberg	Ledamot	
Lennart Hansson	Ledamot	
Ingela Hultén	Ledamot	
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m ordinarie stämma
Jerry Chih-Jye Ge	Suppleant	
Ulla Sellgren	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag
KPMG	Auktoriserad revisor

Valberedning

Styrelsen

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har föreningen debiterat för vattenavgifter och på så sätt sänkt årsavgifterna för att den totala intäkten ska förbli densamma.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 158 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 26 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 17 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 167 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 höja årsavgiften med 2 % från 2021-01-01.

Årsavgiften för 2020 uppgick i genomsnitt till 530 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	4 599	5 128	4 631	4 501	4 871
Resultat efter finansiella poster	327	528	-213	-322	-313
Årets resultat	327	528	-213	-322	-313
Soliditet %	73	73	72	72	72
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	530	530	530	530	565
Driftkostnader, kr/m ²	312	337	389	314	219
Ränta, kr/m ²	70	90	83	113	207
Lån, kr/m ²	9 461	9 488	9 753	9 778	9 802

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 inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse- avgifter	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	141 070 000	20 200 000	1 741 491	-77 443	528 123
Disposition enl. årsstämmobeslut				528 123	-528 123
Reservering underhållsfond			662 000	-662 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-62 500	62 500	
Årets resultat					327 033
Vid årets slut	141 070 000	20 200 000	2 340 991	-148 820	327 033

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel i kr

Balanserat resultat	450 680
Årets resultat	327 033
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-662 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	62 500
Summa	178 213

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning i kr **178 213**

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

Resultaträkning

Belopp i kr		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	4 598 593	5 128 055
Övriga rörelseintäkter	Not 3	127 238	72 043
Summa rörelseintäkter		4 725 831	5 200 098
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-1 940 157	-2 096 947
Övriga externa kostnader	Not 5	-456 554	-460 351
Personalkostnader	Not 6	-104 166	-96 178
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	Not 7	-1 472 042	-1 472 042
Summa rörelsekostnader		-3 972 918	-4 125 518
Rörelseresultat		752 912	1 074 580
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	11 423	11 294
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-437 302	-557 751
Summa finansiella poster		-425 879	-546 457
Resultat efter finansiella poster		327 033	528 123
Årets resultat		327 033	528 123

Balansräkning

Belopp i kr		2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	213 132 641	214 604 683
Summa materiella anläggningstillgångar		213 132 641	214 604 683
Summa anläggningstillgångar		213 132 641	214 604 683
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 11	-5 700	3 866
Övriga fordringar	Not 12	97	94
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	220 180	175 102
Summa kortfristiga fordringar		214 577	179 062
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 14	10 181 324	8 645 594
Summa kassa och bank		10 181 324	8 645 594
Summa omsättningstillgångar		10 395 901	8 824 655
Summa tillgångar		223 528 542	223 429 338

Balansräkning

Belopp i kr	2020-12-31	2019-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	161 270 000	161 270 000	
Fond för yttre underhåll	2 340 991	1 741 491	
Summa bundet eget kapital	163 610 991	163 011 491	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-148 820	-77 443	
Årets resultat	327 033	528 123	
Summa fritt eget kapital	178 213	450 680	
Summa eget kapital	163 789 204	163 462 172	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	46 002 085	46 140 835
Summa långfristiga skulder		46 002 085	46 140 835
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 15	12 903 250	12 929 500
Leverantörsskulder		33 861	75 485
Skatteskulder		62 020	143 645
Övriga skulder	Not 16	99 857	11 456
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 17	638 264	666 246
Summa kortfristiga skulder		13 737 252	13 826 332
Summa eget kapital och skulder		223 528 542	223 429 338

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
Installation miljöbelysning	Linjär	20

Mark är inte föremål för avskrivningar.

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

Not 2 Nettoomsättning

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Årsavgifter, bostäder	3 297 900	3 297 900
Årsavgift andelstal 2	200 880	720 497
Hyrer, garage	691 527	686 816
Hyses- och avgiftsbortfall, garage	-101 593	-134 272
Vattenavgifter	237 146	256 592
Elavgifter	272 733	300 522
Summa nettoomsättning	4 598 593	5 128 055

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Övriga ersättningar	35 340	47 621
Fakturerade kostnader	14 454	1 620
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Övriga rörelseintäkter	70 968	17 263
Försäkringsersättningar	6 476	5 540
Summa övriga rörelseintäkter	127 238	72 043

Not 4 Driftskostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Underhåll	-62 500	0
Reparationer	-190 386	-91 346
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 010	-31 010
Samfällighetsavgifter	-523 670	-476 400
Försäkringspremier	-61 966	-68 933
Kabel- och digital-TV	-234 060	-287 349
Serviceavtal	-36 126	-33 327
Obligatoriska besiktningar	0	-213 750
Övriga utgifter, köpta tjänster	-53 977	-71 863
Förbrukningsinventarier	-3 732	-783
Vatten	-109 830	-161 084
Fastighetsel	-462 677	-412 172
Uppvärmning	-167 440	-247 899
Sophantering och återvinning	0	-1 031
Förvaltningsarvode drift	-2 782	0
Summa driftskostnader	-1 940 157	-2 096 947

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Förvaltningsarvode administration	-376 393	-372 500
Lokalkostnader	0	-2 000
Arvode, yrkesrevisorer	-21 250	-20 250
Övriga förvaltningskostnader	-6 858	-14 519
Kreditupplysningar	-1 125	-2 700
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-34 511	-33 478
Kontorsmateriel	0	-3 385
Konstaterade förluster hyror/avgifter	0	-4 375
Köpta tjänster	-3 690	-3 690
Konsultarvoden	-9 838	0
Bankkostnader	-2 190	-3 455
Övriga externa kostnader	-700	0
Summa övriga externa kostnader	-456 554	-460 351

Not 6 Personalkostnader

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Styrelsearvoden	-30 000	-35 000
Sammanträdesarvoden	-48 098	-40 000
Övriga personalkostnader	-4 400	0
Sociala kostnader	-21 668	-21 178
Summa personalkostnader	-104 166	-96 178

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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
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

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Ränteintäkter från likviditetsplacering	10 965	11 207
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	458	87
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	11 423	11 294

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-437 302	-557 384
Övriga räntekostnader	0	-367
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	-437 302	-557 751

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2020-12-31	2019-12-31
Vid årets början		
Byggnader	176 645 000	176 645 000
Mark	47 000 000	47 000 000
	223 645 000	223 645 000
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	223 645 000	223 645 000

Akkumulerade avskrivningar enligt plan

Vid årets början

Byggnader	-9 040 318	-7 568 276
	-9 040 318	-7 568 276

Årets avskrivningar

Årets avskrivning byggnader	-1 472 042	-1 472 042
	-1 472 042	-1 472 042

Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut

	-10 512 360	-9 040 318
--	--------------------	-------------------

Restvärde enligt plan vid årets slut

Varav

Byggnader	166 132 641	167 604 683
Mark	47 000 000	47 000 000

Taxeringsvärden

Bostäder	165 000 000	165 000 000
Lokaler	3 101 000	3 101 000

Totalt taxeringsvärde

<i>varav byggnader</i>	<i>112 101 000</i>	<i>112 101 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>56 000 000</i>	<i>56 000 000</i>

Not 11 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	-5 109	-3 214
Kundfordringar	-591	7 080
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	-5 700	3 866

Not 12 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	97	94
Summa övriga fordringar	97	94

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	22 976	25 913
Förutbetalt förvaltningsarvode	94 098	93 125
Förutbetald kabel-tv-avgift	103 105	48 064
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	8 000
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	220 180	175 102

Not 14 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Bankmedel	2 710 149	2 702 043
PlusGiro	5 161 532	5 158 674
Transaktionskonto	2 309 643	784 878
Summa kassa och bank	10 181 324	8 645 594

Not 15 Övriga skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Inteckningslån	58 905 335	59 070 335
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-12 903 250	-12 929 500
Långfristig skuld vid årets slut	46 002 085	46 140 835

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
NORDEA		2020-09-15	12 805 500,00	-12 780 750,00	24 750,00	0,00
NORDEA	1,10%	2021-09-15	12 804 000,00	0,00	33 000,00	12 771 000,00
NORDEA	0,65%	2022-09-21	21 849 835,00	0,00	59 000,00	21 790 835,00
NORDEA	0,51%	2023-08-16	0,00	12 780 750,00	8 250,00	12 772 500,00
NORDEA	0,69%	2024-09-18	11 611 000,00	0,00	40 000	11 571 000,00
Summa			59 070 335,00	0,00	165 000,00	58 905 335,00

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 12 903 250 kr varför den delen av skulden kan betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 46 002 085 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Not 16 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Andelstal 2	43 880	11 456
Skuld för moms	55 977	0
Summa övriga skulder	99 857	11 456

Not 17 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	9 393	32 572
Upplupna elkostnader	50 480	47 124
Upplupna vattenavgifter	36 610	40 271
Upplupna värmekostnader	16 403	24 908
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	126 000	118 984
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	14 479
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	399 378	387 908
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	638 264	666 246

Not 18 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	62 705 000	62 705 000

Styrelsens underskrifter

Göteborg 2021-05-12
Ort och datum

Arman Kamali

Arman Kamali

Pernilla Bengtsson

Pernilla Bengtsson

Lennart Hansson

Lennart Hansson

Christer Westberg

Christer Westberg

Ingela Hultén

Ingela Hultén

Vår revisionsberättelse har lämnats den 17/5 2021

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 2020.

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 2020 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 revisorssed 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 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.

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. 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 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.



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 2020 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 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 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 trygghande 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 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 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 2021-05-17

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, fastighetservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna 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, driftskostnader, 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.

Arsavgift

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.

Arsredovisning

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 planliga 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