25/26

Årsredovisning

HSB Brf Flatön i Göteborg



Välkommen till årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg

Styrelsen upprättar härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2025-07-01 - 2026-06-30.

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

Innehåll

Kort guide till läsning av årsredovisningen ..... **s. 1**
Förvaltningsberättelse ..... s. 1
Resultaträkning ..... s. 1
Balansräkning ..... s. 1
Kassaflödesanalys ..... s. 1
Noter ..... s. 1
Giltighet ..... s. 1

Förvaltningsberättelse ..... **s. 2**
Verksamheten ..... s. 2
Medlemsinformation ..... s. 7
Flerårsöversikt ..... s. 8
Upplysning vid förlust ..... s. 9
Förändringar i eget kapital ..... s. 9
Resultatdisposition ..... s. 9

Resultaträkning ..... **s. 10**

Balansräkning ..... **s. 11**

Kassaflödesanalys ..... **s. 13**

Noter ..... **s. 14**

Underskrifter ..... **s. 21**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Kort guide till läsning av årsredovisningen

Förvaltningsberättelse

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

Resultaträkning

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

Balansräkning

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

Kassaflödesanalys

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

Noter

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

Giltighet

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

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktigt hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Registreringsdatum

Bostadsrättsföreningen registrerades 2013-03-26. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2015-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2025-10-13 hos Bolagsverket.

Äkta förening

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

Moms

Föreningen är momsregistrerad.

Fastigheten

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Sannegården 75:1	2013	Göteborg

Marken innehas med äganderätt.

Fastigheterna är försäkrade hos följande försäkringsbolag:

Länsförsäkringar Göteborg

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

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 2013-2015 och består av 1 flerbostadshus.

Värdeåret är 2015.

Föreningen har 85 bostadsrätter om totalt 6 693 kvm och 1 lokal om 131 kvm. Byggnadernas totalyta är 8 322 kvm.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Styrelsens sammansättning

Samira Sabic	Ordförande
Oskar Kolmyr	Vice Ordförande
Anya Renée Wijk	Sekreterare
Catherine Lef	Styrelseledamot
Christin Andersson	Styrelseledamot
Clas-Henrik Frid	Styrelseledamot
Håkan Jarkvist	Styrelseledamot
Stina Kajsa Mellin	HSB ledamot
Edvin Gavell	Suppleant

Valberedning

Hedda Linderstam (Sammankallande) Geir Opsahl

Firmateckning

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

Revisorer

Fiola Rexhepi	Extern revisor	Borevision
Ida Nilsson	Internrevisor	
Sture Abrahamsson	Revisorssuppleant	

Sammanträden och styrelsemöten

Ordinarie föreningsstämma hölls 2025-11-11.

Styrelsen har under verksamhetsåret haft 10 protokollförda sammanträden.

Teknisk status

Föreningen har en aktuell underhållsplan som upprättades 2024 och sträcker sig fram till 2074. Underhållsplanen uppdaterades 2025.

Utförda historiska underhåll

2020
- 5 årsbesiktning

2022
- Stamspolning
- Obligatorisk ventilationskontroll

2024
- Konvertering av belysning till LED

2025
- Obligatorisk ventilationskontroll
- Rengöring av trädetaljer på innergården
- Betonggolv garage- dammbindning samt strykning
- Byte av brandvarnare i lägenheterna

Planerade underhåll

2026
- Målning/Byte träpanel

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	SBC
Hissavtal	ALT Hiss AB
Teknisk Förvaltningsavtal	GUAB

Medlem i samfällighet

Föreningen är medlem i två samfälligheter.

Eriksbergs Samfällighetsförening – ansvarar för gemensamma ytor inom Eriksberg, inklusive sopsugen.
Föreningens andel är 1,562 %.

Eriksbergsplatåns Parkering Samfällighetsförening – ansvarar för boende- och besöksparkeringen på Eriksbergsplatån.
Föreningens andel är 15,60 %

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Övrig verksamhetsinformation

Garage och parkering

Garaget består av 44 platser, varav 20 med laddmöjlighet för el/hybridbil. Det finns även MC-parkering.

Utomhus finns 24 platser som tillhör parkeringssamfälligheten (förvaltning och hantering sker genom GUAB).

Lokaler

Föreningen äger en lokal om 131 kvm i markplan, avsedd för kommersiell verksamhet.

Under verksamhetsåret har föreningen ansökt om bygglov för ändring av sin lokal och ett positivt besked erhölls i september 2025.

Fastighetsuppgifter

Lägenhetsyta: 6 693 m²

Lokalyta: 131 m²

Garageyta: 1 498 m²

Gemensamma ytor: 1 629 m²

Lägenhetsfördelning

2 rok: 29 st

3 rok: 23 st

4 rok: 33 st

Finanspolicy och amortering

Styrelsen har en finanspolicy som innebär att lånen sprids över olika bindningstider: en tredjedel rörligt (3 månader), en tredjedel bundet 1–3 år och en tredjedel bundet 4–7 år.

Syftet är att sprida riskerna och skapa stabilitet. Policyn kan frångås om marknadsläget kräver det. Målet är att amortera minst 1 % per år.

Detta minskar skulden och skapar utrymme för framtida underhåll. Amorteringen är långsiktig men kan justeras vid behov.

Medlemskap i HSB

Brf Flatön är medlem i HSB, vilket innebär att alla medlemmar också är kollektivt anslutna till HSB.

Enligt stadgarna utser HSB en styrelseledamot i föreningen.

Miljöcertifiering

Fastigheten är miljöcertifierad enligt Sweden Green Building Council, nivå Silver.

Certifieringen ställer krav på bland annat bullernivåer, luftkvalitet, materialval och energianvändning.

Energi och hållbarhet

Föreningen har ett femårigt elavtal med Skellefteå Kraft som gäller till 2026. Byggnaden har solpaneler och bergvärmepump och FTX-ventilation, vilket minskar värmeförbrukningen och gör driften mer hållbar.

Gemensamma utrymmen har energieffektiv LED-belysning.

Kommunikation

Föreningen använder Boappa för intern kommunikation. Medlemmar får där information från styrelsen och kan själva kommunicera med varandra.

Gemensamma utrymmen

Föreningen erbjuder flera gemensamma utrymmen som skapar mervärde för medlemmarna:

Gästlägenhet – kan bokas både för övernattning och olika aktiviteter.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Hobbyrum – tillgängligt för medlemmar som projektrum, exempelvis vid bygg, målning eller annat praktiskt arbete.

Tvättstugor – modern och välutrustad med dubbla tvättmaskiner, torktumlare och torkrum.

Cykel- och barnvagnsrum – praktiska utrymmen för smidig och säker förvaring.

Bastu/relax – avdelning för avkoppling med bastu för medlemmar.

Innergård – trevlig innergård med grillar, sittplatser, bord, stolar och en lekplats. Här finns ytor både för gemenskap och aktiviteter.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Ekonomi och finansiering

Räkenskapsåret 2025/2026 har varit ett positivt år för föreningens ekonomi. Lägre marknadsräntor och en upphandling av låneportföljen har gett minskade finansieringskostnader. Den genomsnittliga skuldräntan sjönk till 2,62 % (3,14 %), och räntekostnaderna minskade med cirka 400 000 kr till 1,93 miljoner kr. Kassaflödet från den löpande verksamheten ökade till 1,36 miljoner kr (0,77 miljoner kr).

Förändrade förutsättningar avseende avdragsrätt för ingående moms har under året medfört en momsåterbetalning till föreningen om cirka 324 000 kr, vilket har förbättrat likviditeten.

I februari 2026 löpte räntebindningen ut för två av föreningens tre fastighetslån. Inför villkorsändringen genomförde styrelsen en översyn av finansieringen och begärde in nya erbjudanden. Det gav lägre räntor på båda lånen:
· Lån 1: bundet 1 år hos Nordea till 2,31 %
· Lån 2: bundet 2 år hos Stadshypotek till 2,39 %
· Lån 3: oförändrat, bundet hos Nordea till 2,74 % med villkorsändringsdag i mars 2027

I enlighet med finanspolicyn har föreningen amorterat 750 000 kr under året, vilket motsvarar målet om minst 1 % av låneskulden. Låneskulden uppgick vid årets slut till 73,3 miljoner kr (74,0 miljoner kr). Trots amorteringen har föreningens likvida medel ökat till 4,3 miljoner kr.

För att säkerställa en fortsatt stabil ekonomi, öka föreningens sparande och möta allmänna kostnadsökningar och inflation beslutade styrelsen i samband med budgetarbetet att höja årsavgifterna med 3 % från och med den 1 juli 2026.

Sammantaget står föreningen på en stabil ekonomisk grund, med god soliditet och likviditet samt ett sparande som ökat till 163 kr/kvm (112 kr/kvm). Liksom alla belånade föreningar påverkas föreningen av förändringar i ränteläget. Genom spridda bindningstider, en tydlig finanspolicy och löpande uppföljning har styrelsen god beredskap att möta sådana förändringar.

Underhåll och teknisk förvaltning

I takt med att fastigheten passerat 10-årsstrecket fortsätter styrelsen att prioritera löpande och planerat underhåll i enlighet med underhållsplanen.

Ett av årets mest omfattande arbeten har varit förberedelserna och genomförandet av målning av föreningens träfasader mot innergården, terrassväggar och entréer. Styrelsen har arbetat med projektledning, inhämtning och utvärdering av anbud samt val av entreprenör. Efter genomförd upphandling valdes Göteborgs Måleri & CO och arbetet påbörjades under sensommaren 2026.

Styrelsen har även fortsatt uppföljningen av kvarstående garanti- och besiktningspunkter efter femårsbesiktningen tillsammans med berörda parter. Uppföljningen har bland annat omfattat vattensamling på taket, betongskada på terrass, vattenläckage på inglasade balkonger samt fläckar och rostangrepp på hissdörrar. En efterbesiktning genomfördes i maj 2026.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Säkerhet och beredskap

Säkerhetsarbetet har varit ett annat prioriterat område. Nya brandvarnare har köpts in och delats ut till samtliga medlemmar och brandvarnare i föreningens gemensamma utrymmen har setts över.

Den tidigare hjärtstartaren hade nått slutet av sin livslängd och styrelsen utvärderade därför olika alternativ. En ny hjärtstartare har därefter installerats.

Garage

Från och med den 1 januari 2026 tog föreningen över hanteringen av garaget efter den tidigare blockuthyrningen via HSB.

Fastighetsnära insamling (FNI)

Styrelsen har vidare arbetat med förberedelser inför införandet av fastighetsnära insamling av förpackningar (FNI): utrett möjliga lösningar och haft dialog med samfälligheten kring hur den framtida avfallshanteringen kan utformas.

Som en del av utvecklingen av områdets avfallshantering har sopsugen under året anpassats så att mindre pappersförpackningar, exempelvis mjölk- och juiceförpackningar, kan sorteras direkt i sopsugen.

Lokaler och uthyrning

Under året har styrelsen fortsatt arbetet med uthyrningen av föreningens restauranglokal. Arbetet har omfattat dialog med ny hyresgäst, avtalsarbete samt erforderliga kontroller inför uthyrningen. Avtal med den nya hyresgästen tecknades under våren 2026.

Administrativ förvaltning

Styrelsen har påbörjat förberedelser inför övergången till redovisningsregelverket K3 och tillhörande komponentredovisning. Förutsättningarna för föreningens miljöcertifiering och energideklaration har också setts över, bland annat med hänsyn till framtida finansieringsvillkor.

Framtida inriktning

Sammantaget har verksamhetsåret präglats av ett aktivt arbete med såväl föreningens ekonomi och löpande förvaltning som det långsiktiga underhållet av fastigheten. I takt med att fastigheten blir äldre har styrelsens fokus successivt förskjutits mot en mer strukturerad och långsiktig underhållsplanering.

Under året som följer står föreningen inför sitt hittills mest omfattande planerade underhållsarbete, vilket gör fortsatt god kostnadskontroll, långsiktig planering och en väl avvägd finansiering särskilt viktiga.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets början var 139 st. Tillkommande medlemmar under året var 12 och avgående medlemmar under året var 18. Vid räkenskapsårets slut fanns det 133 medlemmar i föreningen. Det har under året skett 10 överlåtelser.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2025 - 2026	2024 - 2025	2023 - 2024	2022 - 2023
Nettoomsättning	6 448 139	6 284 290	5 840 546	5 266 003
Resultat efter fin. poster	-1 324 984	-2 048 060	-1 796 817	-1 728 805
Soliditet (%)	75	74	75	75
Yttre fond	3 413 390	3 300 174	2 879 174	2 458 174
Taxeringsvärde	235 498 000	235 498 000	257 745 000	257 745 000
Årsavgift / kvm upplåten bostadsrätt, kr	848	835	777	-
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter (%)	83,8	86,4	87,2	-
Skuldsättning / kvm upplåten bostadsrätt, kr	10 946	11 058	11 133	11 194
Skuldsättning / kvm totalyta, kr	8 804	8 894	8 954	9 003
Sparande / kvm totalyta, kr	163	112	129	127
Elkostnad / kvm totalyta, kr	59	62	63	56
Värmekostnad / kvm totalyta, kr	48	46	52	36
Vattenkostnad / kvm totalyta, kr	30	28	30	19
Energikostnad / kvm totalyta, kr	137	136	145	101
Genomsnittlig skuldränta (%)	2,62	3,14	2,88	-
Räntekänslighet (%)	12,91	13,25	14,33	-

Soliditet (%) - justerat eget kapital / totalt kapital.
Nyckeltalet anger hur stor del av föreningens tillgångar som är finansierat med det egna kapitalet.

Skuldsättning - räntebärande skulder / kvadratmeter bostadsrättsyta respektive totalyta.
Nyckeltalet visar hur högt belånad föreningen är per kvadratmeter. Nyckeltalet används för att bedöma möjlighet till nyupplåning.

Sparande - (årets resultat + avskrivningar + kostnadsfört planerat underhåll) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningens intäkter genererar som kan användas till framtida underhåll. Nyckeltalet bör sättas i relation till behovet av sparande.

Energikostnad - (kostnad för el + vatten + värme) / totalyta.
Nyckeltalet visar hur många kronor per kvadratmeter föreningen betalar i energikostnader.
Kostnader för el, vatten och värme (totalt 792 401 kr) tas ut via årsavgiften genom individuell mätning av förbrukningen, och ingår därmed i beräkningen av nyckeltalet för årsavgifter under bokslutsåret.

Räntekänslighet (%) - räntebärande skulder / ett års årsavgifter.
Nyckeltalet visar hur många % årsavgiften behöver höjas för att bibehålla kassaflödet om den genomsnittliga skuldräntan ökar med 1 procentenhet.

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

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

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Upplysning vid förlust

Trots förlust har räkenskapsåret 2025/2026 varit ett positivt år för föreningen. Det redovisade resultatet uppgår till −1 324 984 kr, en förbättring med drygt 720 000 kr jämfört med föregående år (−2 048 060 kr). Underskottet beror på avskrivningar om 2 685 264 kr, som inte påverkar föreningens likviditet. Före avskrivningar visar föreningen ett överskott på 1 360 280 kr.

Kassaflödet från den löpande verksamheten uppgick till 1 364 579 kr. Föreningen har amorterat 750 000 kr, vilket motsvarar målet om minst 1 procent av låneskulden, och samtidigt har föreningens likvida medel ökat. Förbättringen förklaras främst av lägre räntekostnader och en återbetalning av moms om 323 645 kr.

Styrelsen arbetar långsiktigt utifrån underhållsplanen och finanspolicyn och har god kontroll över föreningens ekonomi. Den beslutade avgiftshöjningen om 3 procent från den 1 juli 2026 stärker föreningens förmåga att möta kommande underhåll och förändringar i ränteläget. Styrelsen bedömer att föreningen har en stabil ekonomi och goda förutsättningar att möta sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	2025-06-30	Disponering av föregående års resultat	Disponering av övriga poster	2026-06-30
Insatser	237 800 000	-	-	237 800 000
Fond, yttre underhåll	3 300 174	-307 784	421 000	3 413 390
Balanserat resultat	-20 321 466	-1 740 276	-421 000	-22 482 742
Årets resultat	-2 048 060	2 048 060	-1 324 984	-1 324 984
Eget kapital	**218 730 648**	**0**	**-1 324 984**	**217 405 664**

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:	
Balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-22 061 742
Årets resultat	-1 324 984
Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	-421 000
Totalt	**-23 807 726**
Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:	
Av fond för yttre underhåll ianspråktas	0
Balanseras i ny räkning	**-23 807 726**

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

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Resultaträkning

1 juli - 30 juni	Not	2025 - 2026	2024 - 2025
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	6 448 139	6 284 290
Övriga rörelseintäkter	3	325 328	179 753
Summa rörelseintäkter		**6 773 467**	**6 464 043**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	4, 5, 6, 7, 8	-2 944 154	-3 185 239
Övriga externa kostnader	9	-364 408	-271 635
Personalkostnader	10	-171 668	-141 854
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-2 685 264	-2 674 740
Övriga rörelsekostnader		-64 729	0
Summa rörelsekostnader		**-6 230 222**	**-6 273 468**
RÖRELSERESULTAT		**543 244**	**190 575**
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		58 576	91 548
Räntekostnader och liknande resultatposter	11	-1 926 804	-2 330 184
Summa finansiella poster		**-1 868 228**	**-2 238 636**
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		**-1 324 984**	**-2 048 060**
ÅRETS RESULTAT		**-1 324 984**	**-2 048 060**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Balansräkning

Tillgångar	Not	2026-06-30	2025-06-30
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	12, 19	287 158 452	289 827 864
Maskiner och inventarier	13	97 214	113 066
Summa materiella anläggningstillgångar		**287 255 667**	**289 940 931**
Finansiella anläggningstillgångar			
Långfristiga värdepappersinnehav	14	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		**500**	**500**
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		**287 256 167**	**289 941 431**
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		45 456	158 834
Övriga fordringar	15	2 118 703	1 519 685
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16	316 495	181 740
Summa kortfristiga fordringar		**2 480 655**	**1 860 259**
Kassa och bank			
Kassa och bank		2 290 657	2 250 968
Summa kassa och bank		**2 290 657**	**2 250 968**
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		**4 771 312**	**4 111 226**
SUMMA TILLGÅNGAR		**292 027 478**	**294 052 657**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Balansräkning

Eget kapital och skulder	Not	2026-06-30	2025-06-30
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		237 800 000	237 800 000
Fond för yttre underhåll		3 413 390	3 300 174
Summa bundet eget kapital		**241 213 390**	**241 100 174**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-22 482 742	-20 321 466
Årets resultat		-1 324 984	-2 048 060
Summa fritt eget kapital		**-23 807 726**	**-22 369 526**
SUMMA EGET KAPITAL		**217 405 664**	**218 730 648**
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	24 061 628	23 487 984
Övriga långfristiga skulder		30 000	0
Summa långfristiga skulder		**24 091 628**	**23 487 984**
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	17, 19	49 202 312	50 525 956
Leverantörsskulder		454 866	282 713
Skatteskulder		11 100	6 712
Övriga kortfristiga skulder		2 525	28 100
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	859 383	990 544
Summa kortfristiga skulder		**50 530 186**	**51 834 025**
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		**292 027 478**	**294 052 657**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Kassaflödesanalys

1 juli - 30 juni	2025 - 2026	2024 - 2025
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	**543 244**	**190 575**
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Årets avskrivningar	2 685 264	2 674 740
	3 228 508	**2 865 315**
Erhållen ränta	55 953	109 469
Erlagd ränta	-1 947 522	-2 348 383
Kassaflöde från löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**1 336 940**	**626 401**
Förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	-12 884	-136 443
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	40 523	278 109
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**1 364 579**	**768 067**
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	0	-105 265
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**-105 265**
Finansieringsverksamheten		
Amortering av lån	-750 000	-497 043
Depositioner	30 000	0
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	**-720 000**	**-497 043**
ÅRETS KASSAFLÖDE	**644 579**	**165 759**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	**3 683 489**	**3 517 731**
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT	**4 328 068**	**3 683 489**

Klientmedel klassificeras som likvida medel i kassaflödesanalysen.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Noter

NOT 1, REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

Årsredovisningen för HSB Brf Flatön i Göteborg är upprättad i enlighet med Årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10 (K2), årsredovisning i mindre företag och (BFNAR 2023:1), Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Från och med 2024-01-01 tillämpas inte längre förenklingsregeln gällande periodisering av leverantörsfakturor. Detta kan påverka jämförbarheten mellan åren för vissa kostnader.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Redovisning av intäkter

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

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

Anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,00 - 10,00 %
Maskiner och inventarier	10,00 %
Laddstolpar	10,00 %

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

Omsättningstillgångar

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

Föreningens fond för yttre underhåll

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

Skatter och avgifter

Föreningen är befriad från fastighetsavgiften de första femton åren. Detta utgår från fastighetens nybyggnadsår.

Lokaler beskattas med 1,00 % av lokalernas taxeringsvärde.

Fastighetslån

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

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen har upprättats enligt indirekt metod.

Klientmedel klassificeras som likvida medel.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 2, NETTOOMSÄTTNING

	2025 - 2026	2024 - 2025
Årsavgifter bostäder	4 595 964	4 595 964
Hyresintäkter garage	280 128	900
Hyresintäkter garage, moms	224 640	449 280
Hyresintäkter p-plats	0	500
Hyresintäkter förråd	69 300	59 600
Bredband	285 600	285 600
Kallvatten, moms	158 064	144 543
Varmvatten, moms	186 300	190 849
El, moms	273 391	262 228
Fast tillägg elbilsladdning	2 108	920
Elintäkter laddstolpe	33 825	33 572
Elintäkter laddstolpe moms	45 982	27 743
Fast tillägg elbilsladdning, moms	7 200	0
Uppvärmning, moms	128 737	107 326
Tvättstugeavgifter	9 600	7 460
Bastu	6 250	6 150
Administration	3 093	0
Övernattnings-/gästlägenhet	80 870	70 950
Påminnelseavgift	300	840
Dröjsmålsränta	85	0
Pantsättningsavgift	15 900	10 887
Överlåtelseavgift	17 690	12 897
Administrativ avgift	1 474	1 526
Andrahandsuthyrning	21 638	14 556
Öres- och kronutjämning	-0	-1
Summa	**6 448 139**	**6 284 290**

NOT 3, ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Övriga intäkter	-806	179 753
Återbäring försäkringsbolag	2 489	0
Återvunnen moms	323 645	0
Summa	**325 328**	**179 753**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 4, FASTIGHETSSKÖTSEL	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsskötsel enl avtal	465 380	415 128
Fastighetsskötsel utöver avtal	35 595	92 795
Fastighetsskötsel gård utöver avtal	0	8 900
Besiktningar	2 069	9 800
Hissbesiktning	16 506	18 000
Obligatorisk ventilationskontroll (OVK)	0	81 165
Brandskydd	38 024	4 330
Myndighetstillsyn	3 758	1 583
Gårdkostnader	2 355	3 447
Gemensamma utrymmen	1 722	603
Snöröjning/sandning	72 279	39 245
Serviceavtal	73 515	110 082
Serviceavtal, hissar	60 526	0
Förbrukningsmaterial	97 994	89 751
Summa	**869 722**	**874 829**

NOT 5, REPARATIONER	2025 - 2026	2024 - 2025
Reparationer	0	43 327
Tvättstuga	0	22 850
Sophantering/återvinning	3 329	1 564
Dörrar och lås/porttele	51 345	38 350
VVS	0	13 624
Värmeanläggning/undercentral	0	3 375
Ventilation	0	19 222
Elinstallationer	29 443	19 465
Hissar	173 476	34 680
Balkonger/altaner	36 216	16 275
Garage/parkering	18 600	0
Vattenskada	3 275	16 014
Skador/klotter/skadegörelse	0	39 330
Summa	**315 684**	**268 075**

NOT 6, PLANERADE UNDERHÅLL	2025 - 2026	2024 - 2025
Underhåll av byggnad	0	6 031
VVS	0	12 140
Värmeanläggning	0	209 738
Elinstallationer	0	2 250
Hiss	0	77 625
Summa	**0**	**307 784**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 7, TAXEBUNDNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
El	491 601	513 853
Uppvärmning	399 825	381 646
Vatten	249 976	234 561
Summa	**1 141 402**	**1 130 060**

NOT 8, ÖVRIGA DRIFTSKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Fastighetsförsäkringar	79 252	68 053
Skadedjursförsäkring	8 874	10 496
Kabel-TV	109 058	169 696
Bredband	169 119	143 294
Samfällighetsavgifter	196 063	157 972
Fastighetsskatt	54 980	54 980
Summa	**617 346**	**604 491**

NOT 9, ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Kreditupplysning	5 019	7 451
Tele- och datakommunikation	17 035	6 060
Inkassokostnader	667	3 097
Revisionsarvoden extern revisor	49 500	32 500
Revisionsarvoden internrevisor	5 905	-3 815
Styrelseomkostnader	15 218	14 254
Fritids och trivselkostnader	525	1 971
Föreningskostnader	1 269	6 411
Förvaltningsarvode enl avtal	79 839	70 140
Överlåtelsekostnad	24 500	20 976
Pantsättningskostnad	23 881	20 448
Administration	70 333	4 580
Konsultkostnader	53 467	53 063
Föreningsavgifter	17 250	34 500
Summa	**364 408**	**271 635**

NOT 10, PERSONALKOSTNADER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Styrelsearvoden	117 488	102 751
Övriga arvoden	14 544	8 356
Arbetsgivaravgifter	39 636	30 747
Summa	**171 668**	**141 854**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 11, RÄNTEKOSTNADER OCH LIKNANDE RESULTATPOSTER

	2025 - 2026	2024 - 2025
Räntekostnader fastighetslån	1 927 214	2 330 170
Dröjsmålsränta	0	14
Kostnadsränta skatter och avgifter	-410	0
Summa	**1 926 804**	**2 330 184**

NOT 12, BYGGNAD OCH MARK

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	315 037 440	315 037 440
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**315 037 440**	**315 037 440**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-25 209 576	-22 540 164
Årets avskrivning	-2 669 412	-2 669 412
Utgående ackumulerad avskrivning	**-27 878 988**	**-25 209 576**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**287 158 452**	**289 827 864**
I utgående restvärde ingår mark med	*50 000 000*	*50 000 000*
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	179 200 000	179 200 000
Taxeringsvärde mark	56 298 000	56 298 000
Summa	**235 498 000**	**235 498 000**

NOT 13, MASKINER OCH INVENTARIER

	2026-06-30	2025-06-30
Ackumulerat anskaffningsvärde		
Ingående	171 868	66 603
Årets inköp	0	105 265
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	**171 868**	**171 868**
Ackumulerad avskrivning		
Ingående	-58 802	-53 474
Årets avskrivning	-15 852	-5 328
Utgående ackumulerad avskrivning	**-74 654**	**-58 802**
UTGÅENDE RESTVÄRDE ENLIGT PLAN	**97 214**	**113 066**

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 14, LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV

	2026-06-30	2025-06-30
Aktier och andelar	500	500
Summa	**500**	**500**

NOT 15, ÖVRIGA FORDRINGAR

	2026-06-30	2025-06-30
Skattekonto	79 228	87 221
Skattefordringar	2 064	0
Fordringar samfällighet/kreditfakturor	0	-58
Transaktionskonto	887 411	685 160
Borgo räntekonto	1 150 000	747 362
Summa	**2 118 703**	**1 519 685**

NOT 16, FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Förutbetalda kostnader	177 505	51 254
Förutbet försäkr premier	13 505	11 742
Förutbet kabel-TV	27 226	27 263
Förutbet bredband	40 995	41 464
Upplupna intäkter	50 534	45 909
Upplupna ränteintäkter	6 730	4 108
Summa	**316 495**	**181 740**

NOT 17, SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Villkors-ändringsdag	Räntesats 2026-06-30	Skuld 2026-06-30	Skuld 2025-06-30
Nordea	2027-03-03	2,74 %	23 487 984	23 737 984
Nordea	2027-02-26	2,31 %	25 464 328	25 714 328
Nordea	2026-02-27	2,60 %	Löst	24 561 628
Stadshypotek	2028-03-01	2,39 %	24 311 628	-
Summa			**73 263 940**	**74 013 940**
Varav kortfristig del			49 202 312	50 525 956

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 69 513 940 kr.

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

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

NOT 18, UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2026-06-30	2025-06-30
Upplupna kostnader	1 712	89 408
Uppl kostn el	38 094	40 280
Uppl kostnad Värme	23 616	18 219
Uppl kostnad Extern revisor	25 000	0
Uppl kostn räntor	159 546	180 264
Uppl kostn vatten	26 154	25 515
Uppl kostnad arvoden	84 035	81 891
Beräknade uppl. sociala avgifter	26 404	25 730
Förutbet hyror/avgifter	474 822	529 237
Summa	**859 383**	**990 544**

NOT 19, STÄLLDA SÄKERHETER

	2026-06-30	2025-06-30
Fastighetsinteckning	82 543 000	82 543 000

NOT 20, VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER VERKSAMHETSÅRET

I augusti 2026 påbörjades målningen av föreningens träfasader mot innergården, terrassväggarna och entréerna. Arbetet utförs av Göteborgs Måleri & Co, som valdes efter en upphandling under räkenskapsåret, och beräknas pågå till och med oktober 2026. Den 10 september 2026 hölls en extra föreningsstämma. Stämman beslutade att föreningen ska verka för att fastighetsnära insamling av förpackningar ordnas genom en gemensam lösning inom samfälligheten, och styrelsen bemyndigades att vidta de åtgärder som krävs för att genomföra beslutet. Vid samma stämma fattades även det första av två beslut om nya stadgar, som anpassar stadgarna till ny lagstiftning. Förslaget innehåller bland annat uppdaterade bestämmelser om digitala och hybrida stämmor, långsiktig underhållsplanering, ekonomisk redovisning, sparande och vissa administrativa avgifter. Stadgarna antas slutligt först efter ytterligare ett stämmobeslut.

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

Underskrifter

Årsredovisningens innehåll beslutades 2026-10-23.

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

Föreningen har sitt säte i Göteborgs kommun.

Oskar Kolmyr
Vice Ordförande

Samira Sabic
Ordförande

Anya Renée Wijk
Sekreterare

Catherine Lef
Styrelseledamot

Christin Andersson
Styrelseledamot

Clas-Henrik Frid
Styrelseledamot

Håkan Jarkvist
Styrelseledamot

Stina Kajsa Mellin
HSB ledamot

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

Borevision
Fiola Rexhepi
Extern revisor

Ida Nilsson
Internrevisor

SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg



Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.10.2026 09:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.10.2026 11:04

DOCUMENT ID:
SJfKSwlAhMg

ENVELOPE ID:
SyYBwe02Mx-SJfKSwlAhMg

DOCUMENT NAME:
HSB Brf Flatön i Göteborg, 716444-6648 - Årsredovisning 2026-06-30.pdf
23 pages

SHA-512:
e979f6144d4553ac8dfb559e6f1f0c219f6677a8cb1464680f09596cc80592753d55d1d12debfa5c089990c7643cf028f891814c5d6446c1b5e12f151f75be6e

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Activity log

	RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1.	**Catherine Lef** catherine.lef@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 11:06** 27.10.2026 11:06	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 90.129.86.200
2.	**Stina-Kajsa Mellin** skmelin@gmail.com	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 11:09** 27.10.2026 11:07	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 90.224.44.246
3.	**ANYA WIJK** anya.wijk@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 11:10** 27.10.2026 11:05	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 188.151.46.126
4.	**Håkan Jarkvist** hakan.jarkvist@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 11:47** 27.10.2026 11:07	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 188.151.44.211
5.	**OSKAR FREDRIK KOLMYR** oskar.kolmyr@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 12:16** 27.10.2026 12:15	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 192.36.193.6
6.	**JOHN CLAS-HENRIK FRID** clas-henrik.frid@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 14:41** 27.10.2026 14:41	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 170.102.114.142
7.	**Inger Christin Andersson** christin.andersson@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 14:53** 27.10.2026 14:52	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 188.151.39.158
8.	**SAMIRA SABIC** samira.sabic@brfflaton.se	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 16:21** 27.10.2026 16:20	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 134.238.48.69
9.	**IDA NILSSON** ida.k.nilsson@icloud.com	**Signed** Authenticated	**27.10.2026 19:59** 27.10.2026 19:58	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 188.151.61.25
10.	**FIOLA REXHEPI** fiola.rexhepi@borevision.se	**Signed** Authenticated	**28.10.2026 09:24** 27.10.2026 17:27	**eID** Low	**Swedish BankID** IP: 158.174.125.18

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

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



GDPR compliant


eIDAS standard



PAdES sealed

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS

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

Attachments

No attachments related to this document

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Flatön i Göteborg, org.nr. 716444-6648

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flatön i Göteborg för räkenskapsåret 2025-07-01--2026-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 2026 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. 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.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som den bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

SyFrPIR2MI-HygtSvg03fg

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 Bostadsrättsförening Flatön i Göteborg för räkenskapsåret 2025-07-01--2026-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för våra uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Ida Nilsson
Av föreningen vald revisor

SyFrPlR2MI-HygtSvg03fg

Document history

Document summary

COMPLETED BY ALL:
28.10.2026 09:24

SENT BY OWNER:
SBC Digital signering · 27.10.2026 11:04

DOCUMENT ID:
HygtSvg03fg

ENVELOPE ID:
SyFrPlR2Ml-HygtSvg03fg

DOCUMENT NAME:
Flatön Revisionsberättelse 2026.pdf
2 pages

SHA-512:
5a87d2c51ee1af5745075fe2605db8ef5fdb1839ca640c4d8d32085f86a486fb0ff98375bb35e4bb6ef7fc2b2d242991da2f55d654a0a79abf702a737396be07

Activity log

RECIPIENT	ACTION*	TIMESTAMP (CET)	METHOD	DETAILS
1. IDA NILSSON	Signed	27.10.2026 20:00	eID	Swedish BankID
ida.k.nilsson@icloud.com	Authenticated	27.10.2026 20:00	Low	IP: 188.151.61.25
2. FIOLA REXHEPI	Signed	28.10.2026 09:24	eID	Swedish BankID
fiola.rexhepi@borevision.se	Authenticated	27.10.2026 17:27	Low	IP: 158.174.125.18

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

Attachments

No attachments related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed

Custom events

No custom events related to this document

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

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

GDPR compliant

eIDAS standard

PAdES sealed