



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

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

## RESULTATRÄKNINGEN

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

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

## AVSKRIVNINGAR

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

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

## BALANSRÄKNINGEN

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

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

## TOMTRÄTT

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

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

## KASSA OCH BANK

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

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

## KORTFRISTIGA SKULDER

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

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

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

## SLUTLIGEN

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

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020-01-01 - 2020-12-31.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### VERKSAMHETEN

#### *ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN*

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

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

### Föreningens byggnad

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

Byggnadsår 1952

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

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

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 1 734 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

6 st 1 rum och kök

18 st 2 rum och kök

6 st 3 rum och kök

### Fastighetens tekniska status

För fastigheten finns en mycket detaljerad 30-årig underhållsplan upprättad som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för styrelsens beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Fastigheten är efter senaste års renoveringar i gott skick och under de kommande 5 åren har föreningen planerat för följande underhåll: målning av smidesräcke, spolning av stammarna, inoljning av entrépartier, uppdatering av tvättstugans maskiner, genomgång av elinstallationer i föreningens hyreslokaler, byte eller renovering av fjärrvärmecentralen, byte av

takfläktar, byte av motorvärmarruttag, OVK-besiktning, byte av vattenberedare, omfogning av vissa tegelfogar, byte av exteriöra ledarmaturer, byte av porttelefon och kodlås. Underhållsplanen tar även höjd för eventuellt dräneringsarbete som kan behöva utföras år 2025.

Enligt underhållsplanen uppgår totala kostnader för fastighetsunderhåll, inklusive den eventuella dräneringen år 2025, till 1 914 000 kr under de kommande fem åren. Till den yttre fonden avsätts dock 385 000 kr per år för att täcka dessa och framtida kostnader för fastighetsunderhåll. Därmed kommer föreningen att ha satt av tillräckligt med medel för att täcka alla planerade reparationskostnader.

## **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

### *VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET*

Under räkenskapsåret har föreningen avslutat och fått in resultaten från radonmätningen av 2 lägenheter som efter radonätgårderna som avslutades år 2019 fortfarande låg något över gränsvärdet vilket bl.a. ansågs bero på att ventilerna inte varit helt öppna. Efter ytterligare insatser i dessa lägenheter ligger de nu också under gränsvärdet. Mölndals Stad var nöjda med resultaten redan år 2019 och avslutade då ärendet.

Förbättringsåtgärder har utförts i lokalen på Krokslätts Parkgata 53 B.

Styrelsen har under året också fortsatt sitt arbete med att se över föreningens kostnader i syfte att sänka dessa och förbättra föreningens ekonomi. Tack vare detta kunde föreningen sänka avgiften med 2% år 2020 och avgiften kommer att ligga oförändrad år 2021. Styrelsen har också bundit ett av de lån vars tidigare bindningstid gick ut under året till en ny och förmånligare ränta.

### Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Hyresgästen i lokalen på Krokslätts Parkgata 53 har sagt upp hyreskontraktet per 2021-04-30. Styrelsen arbetar aktivt för att få en ny hyresgäst till lokalen.

## **Föreningens ekonomi**

### Årsavgifter

Årsavgift 2020: 901,11 kr per kvm.

Årsavgiften lämnades oförändrade inför för 2021.

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler, och blir totalt 54 450 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.



### Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 4 026 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 388 000 kr samt ett avlyft med 150 000kr.

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

## **MEDLEMSINFORMATION**

### Stadgar

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

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-05-27. I stämman deltog 12 röstberättigade medlemmar.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 43 (47) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	30
Samägare	12
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits, tillkommande medlemmar har varit 7 stycken och avgående medlemmar har varit 11 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 190 kr. Pansättningsavgift debiteras köparen med f.n. 476 kr.

### Gemensamma utrymmen

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

### Organisationsanslutning

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

### Nyhets/-informationsbrev

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

### Nya avtal

Inga nya avtal har tecknats under räkenskapsåret.

## **Styrelse, revisorer och valberedning**

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2020-05-27 haft följande sammansättning:

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

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Vanessa Corneliusson, Axel Bjurklint, Simon Siöstedt och Cajsa Lidbeck.

- Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.
- Föreningens firma tecknas av Vanessa Corneliusson, Elisabeth Andersson, Axel Bjurklint och Simon Siöstedt, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 70 950 kr.
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget IF försäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas via telefon (se utskickad medlemsförteckning), via styrelsens mail (hsb.flodhasten@gmail.com) eller brevlådan utanför föreningslokalen.

#### Revisorer

Revisorer har varit Sandra Ståhlbröst och Frida Svensson som suppleant valda av föreningen samt BoRevision, godkänd av HSB Riksförbund.

#### Representanter i HSBs fullmäktige

Till ordinarie ledamot har Elisabeth Andersson varit utsedd av stämman.

#### Valberedning

Valberedning har varit Mattias Nilsson.

<b>Flerårsöversikt</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning (kr)	1 845 590	1 784 903	1 812 825	1 750 412	1 730 633
Resultat efter finansiella poster (kr)	394 565	294 660	-207 097	206 170	-1 829 615
Kassalikviditet (%)	287,0	232,0	167,0	106,0	99,0
Soliditet (kr)	36	35	33	-11	-13
Fond för yttre underhåll (kr)	951 251	566 251	252 251	0	1 080 835
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	901	920	920	897	897
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 871	8 000	8 129	7 953	8 162
Genomsnittlig skuldränta (kr)	1	2	2	3	3
Fastighetens belåningsgrad (%)	43	44	64	62	64
Taxeringsvärde (tkr)	31 758	31 758	22 208	22 208	22 208

#### **Förändring av eget kapital**

	Medlems- insatser	Upplåtelse- avgift	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 755	8 907 000	566 251	-2 274 462	294 660	<b>7 551 204</b>
Reservering till yttre fond			385 000	-385 000		<b>0</b>
				294 660	-294 660	<b>0</b>
Årets resultat					394 565	<b>394 565</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>57 755</b>	<b>8 907 000</b>	<b>951 251</b>	<b>-2 364 802</b>	<b>394 565</b>	<b>7 945 769</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 364 803
årets vinst	394 565
	<b>-1 970 238</b>
behandlas så att	
i ny räkning överföres	-1 970 238
	<b>-1 970 238</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	1	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 845 590	1 784 903
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>1 845 590</b>	<b>1 784 903</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-999 884	-945 995
Personalkostnader	4	-93 116	-90 675
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-207 739	-213 897
Övriga kostnader		-2 365	-2 326
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 303 104</b>	<b>-1 252 893</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>542 486</b>	<b>532 010</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		746	555
Räntekostnader och liknande resultatposter		-148 667	-237 905
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-147 921</b>	<b>-237 350</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>394 565</b>	<b>294 660</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>394 565</b>	<b>294 660</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>394 565</b>	<b>294 660</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	20 208 956	20 416 695
Inventarier	7	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>20 208 956</b>	<b>20 416 695</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>20 208 956</b>	<b>20 416 695</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		0	8 956
Övriga fordringar	8	1 756 347	1 340 389
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	33 363	32 364
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 789 710</b>	<b>1 381 709</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 789 710</b>	<b>1 381 709</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>21 998 666</b>	<b>21 798 404</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		57 755	57 755
Uppskrivningsfond		8 907 000	8 907 000
Fond för yttre underhåll		951 251	566 251
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>9 916 006</b>	<b>9 531 006</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 364 803	-2 274 463
Årets resultat		394 565	294 660
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-1 970 238</b>	<b>-1 979 803</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>7 945 768</b>	<b>7 551 203</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	8 938 625	13 647 592
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>8 938 625</b>	<b>13 647 592</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	6, 10	4 710 000	224 132
Leverantörsskulder		60 937	56 588
Skatteskulder		7 043	5 227
Övriga skulder		25 705	7 294
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	310 588	306 368
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>5 114 273</b>	<b>599 609</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 998 666</b>	<b>21 798 404</b>

## Noter

### Not 1 Redovisningsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar och skulder

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

#### Materiella anläggningstillgångar

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

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

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

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Fordringar

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

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Statlig inkomstskatt

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

#### Föreningens fond för yttre underhåll

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

### Nyckeltalsdefinitioner

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

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

### **Not 2 Nettoomsättning**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Årsavgifter	1 560 176	1 594 332
Hysesintäkter, lokaler	163 320	120 201
Hysesintäkter, garage och p-platser	69 600	68 550
Övriga intäkter	52 494	1 820
	<b>1 845 590</b>	<b>1 784 903</b>

### **Not 3 Driftskostnader**

	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
Reparationer	165 749	112 177
Försäkring	24 507	22 720
Fastighetsavgift	54 450	52 890
-El	53 470	50 027
-Fjärrvärme	211 004	228 385
-Vatten	60 165	65 760
-Renhållning	58 604	63 498
Kabel TV	31 429	30 744
Bredband	47 876	48 634
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	149 066	146 686
Medlemsavgift HSB	15 000	0
Förvaltning administration	74 211	71 387
Övrigt	54 353	53 087
	<b>999 884</b>	<b>945 995</b>

#### Not 4 Personalkostnader

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Arvoden	70 950	69 750
Sociala avgifter	22 166	20 925
<b>Totala arvoden och sociala avgifter</b>	<b>93 116</b>	<b>90 675</b>

#### Not 5 Byggnader och mark

	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 948 663	14 948 663
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>14 948 663</b>	<b>14 948 663</b>
Ingående avskrivningar	-3 438 969	-3 225 072
Årets avskrivningar	-207 739	-213 897
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-3 646 708</b>	<b>-3 438 969</b>
Ingående uppskrivningar mark	8 907 000	8 907 000
<b>Utgående ackumulerade uppskrivningar</b>	<b>8 907 000</b>	<b>8 907 000</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>20 208 955</b>	<b>20 416 694</b>
Taxeringsvärden byggnader	17 094 000	17 094 000
Taxeringsvärden mark	14 664 000	14 664 000
	<b>31 758 000</b>	<b>31 758 000</b>
Taxeringsvärde bostäder	16 400 000	16 400 000
Taxeringsvärde lokaler	694 000	694 000
	<b>17 094 000</b>	<b>17 094 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 8 982 000kr

### Not 6 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Stadshypotek AB, 444606	1,15	2021-09-01	4 490 000	4 690 000
Stadshypotek AB, 502620	1,1	2022-06-01	2 068 750	2 068 750
Stadshypotek AB, 434370	1,64	2023-06-30	2 300 803	2 300 803
Stadshypotek AB, 432691	1,64	2023-07-30	2 477 600	2 477 600
Stadshypotek AB, 603033	0,95	2023-07-30	2 311 472	2 334 571
			<b>13 648 625</b>	<b>13 871 724</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			4 710 000	224 132

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 548 625kr.

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristig skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

### Not 7 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	28 625	28 625
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>28 625</b>	<b>28 625</b>
Ingående avskrivningar	-28 625	-28 625
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-28 625</b>	<b>-28 625</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### Not 8 Övriga kortfristiga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	14 653	5 367
Avräkningskonto HSB	1 741 694	1 335 022
	<b>1 756 347</b>	<b>1 340 389</b>



**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Försäkring	25 402	24 507
Comhem	7 961	7 857
	<b>33 363</b>	<b>32 364</b>

**Not 10 Ställda säkerheter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 259 000	14 259 000
	<b>14 259 000</b>	<b>14 259 000</b>

**Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
Upplupna räntor	17 669	20 468
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	140 248	132 309
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	63 301	63 301
Arb avg styrelsearvode	21 299	19 936
Upplupen el	9 827	7 500
Fjärrvärme	29 175	29 444
Revision	3 606	15 500
Vatten	9 231	
Sophämtning	16 232	
Övrigt		18 010
	<b>310 588</b>	<b>306 468</b>

Mölndal 2021-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

Vanessa Corneliusson

Axel Bjurklint

Simon Siöstedt

Inger Brobäck

Elisabeth Andersson

Cajsa Lidbeck

Helene Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-\_\_\_\_ - \_\_\_\_

BoRevision AB

Emil Persson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Sandra Ståhlbröst  
Av stämman vald revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 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 god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorerns utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorern 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.

### Revisorern utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt, lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 2020 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 revisionsssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 överträdelse 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.

Mölndal den / 2021

.....  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Sandra Ståhlbröst  
Av föreningen vald revisor