



ÅRSREDOVISNING 2022

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 2022-01-01 - 2022-12-31.

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

Fastighetsförvaltning

HSB Mölndal sköter föreningens fastighetsskötsel och ekonomiska förvaltning.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

En ny hyresgäst har under året tagit över och flyttat in i båda lokalerna på Krokslätts Parkgata 53B. Tidigare hyresgäster avslutade kontakten under olika delar av 2022 och lokalerna var snabbt åter tillsatta. Avseende underhåll har spolning och filmning av stammar genomförts. Föreningen avser att genomföra relining istället för det planerade stambytet 2042 efter positivt utlåtande från genomförande firma. Detta innebär en god och betydligt mindre invasiv åtgärd till en betydligt lägre kostnad för föreningen. Första etappen för relining i Krokslätts Parkgata 53 planeras under 2023 för att tillgodose god kvalitet vid nästa etapp om 5-10 år. Bahnhof tar över våren 2023 som internetleverantör med höghastighetsfiber till en lägre kostnad än tidigare abonnemang. Samtliga trapphusentréer har målats om till moderna, enhetliga toner. Styrelsen tog vid årsstämman, med prognos om ett svårare år internationellt, ett inriktningsbeslut om att primärt verka för föreningens ekonomi. Till följd av eskalerande räntor behövde föreningen höja avgiften för 2023 med 10% i samband med att ett större låns bindningstid förföll under hösten. Styrelsen arbetar strategiskt med ekonomin framåt för att stävja utvecklingen och på sikt sänka avgiften, såsom trenden varit de senaste 5 åren. Som led i detta skrivs ett nytt förvaltaravtal med HSB där HSB i större utsträckning ger stöd när styrelsen avser arbete nära i en aktiv roll till medlemmarnas nytta.

Planerade underhåll de närmaste fem åren

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 reoveringar i gott skick och under de kommande 5 åren har föreningen planerat för följande underhåll: Byte av fjärrvärmecentralen, uppdatering av tvättstugans maskiner, uppgradering till LED-belysning kontinuerligt, uppgradering av motorvärmarruttag till elbilsladdning, OVK-besiktning, omfogning av vissa tegelfogar, byte av porttelefon och kodlås, strykning av silikatfärg på ädelputs, byte av dilfogar samt målning av balkongplattornas undersida. Underhållsplanen tar även höjd för eventuellt dräneringsarbete som kan behöva utföras år 2025 samt relining 2028-2032.

Enligt underhållsplanen uppgår totala kostnader för fastighetsunderhåll, inklusive den eventuella dräneringen år 2025, till 2 362 000 kr under de kommande 5 åren. Det avsätts dock årligen medel till den yttre fonden för att täcka dessa och framtida kostnader för fastighetsunderhåll. Föreningen kommer att ha satt av tillräckligt med medel för att täcka alla planerade reparationskostnader.

Övrigt

Föreningen har ansökt och fått godkänt bidrag från Naturvårdsverket på 50% av totalsumman upp till 210 000 kr avseende installation av laddningsstolpar för elbilar. Vi ser över möjligheterna till denna investering utifrån aktuella förutsättningar under 3e kvartalet 2023.

Föreningens ekonomi

Årsavgifter

Årsavgift 2022: 892,10 kr per kvm.

Årsavgiften höjdes med 10 % inför 2023.

Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 519 kr/lgh samt 1% av taxeringsvärdet för lokaler, och blir totalt 57 150 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 5.

Budget för nästa år

Budgeten visar på ett resultat på 4 104 kronor, i detta resultat ingår reservering till yttre fond med 312 000kr samt avlyft från yttre fond med 1 198 000kr.

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

MEDLEMSINFORMATION

Stadgar

Föreningens stadgar registrerades hos Bolagsverket 2018-12-05.

Stämman

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2022-05-23. På stämman deltog 9 röstberättigade medlemmar.

Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 45 (45) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	30
Samägare	14
HSB Mölndal	1

Under året har 4 (3)lägenheter överlåtits.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 313 kr. Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 525 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

Ett nytt avtal om Systematiskt Brandskyddsarbete tecknades med Anticimex i syfte att förbättra säkerheten och minska risken för brand i fastigheterna

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 2022-05-23 haft följande sammansättning:

Cajsa Lidbeck	Ledamot	
Timmy Kjellqvist	Ledamot	Ordförande
Cecilia Grahn	Ledamot	
Helene Söderqvist	Ledamot	HSB Ledamot
Peter Sönnerhed	Suppleant	
Carl Widlund	Suppleant	
Johanna Humlehagen	Suppleant	Sekreterare

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Cajsa Lidbeck.
- Styrelsen har under året hållit 11 ordinarie sammanträden.
- Föreningens firma tecknas av Cajsa Libeck, Timmy Kjellqvist och Cecilia Grahn, två i förening.
- Arvode samt övrig ersättning till styrelsen har under året uppgått till 96 600 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 Rebecca Bohlin vald av föreningen samt BoRevision, godkänd av HSB Riksförbund.

Representanter i HSBs fullmäktige

Till ordinarie ledamot har Cajsa Lidbeck varit utsedd av föreningen med Johanna Humlehagen som suppleant.

Valberedning

Valberedning har varit Mattias Nilsson.

Flerårsöversikt	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning (kr)	1 792 986	1 775 893	1 845 590	1 784 903	1 812 825
Resultat efter finansiella poster (kr)	-7 737	230 533	394 565	294 660	-207 097
Kassalikviditet (%)	317,0	297,0	287,0	232,0	167,0
Soliditet (%)	37	37	36	35	33
Fond för yttre underhåll (kr)	1 404 155	1 374 574	951 251	566 251	252 251
Årsavgift per kvm bostadsyta (kr)	892	901	901	920	920
Lån per kvm bostadsyta (kr)	7 646	7 744	7 871	8 000	8 129
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	1	1	2	2
Fastighetens belåningsgrad (%)	42	42	43	44	64
Taxeringsvärde (tkr)	32 659	31 758	31 758	31 758	22 208

Förändringar i eget kapital

	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	57 755	8 907 000	1 374 574	-2 393 560	230 533	8 176 302
Reservering till yttre fond			372 000	-372 000		0
Ianspråktagande av yttre fond			-342 419	342 419		0
Disposition av föregående års resultat:				230 533	-230 533	0
Årets resultat					-7 737	-7 737
Belopp vid årets utgång	57 755	8 907 000	1 404 155	-2 192 608	-7 737	8 168 565

Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-2 192 610
årets förlust	-7 737
	-2 200 347
behandlas så att i ny räkning överföres	-2 200 347
	-2 200 347

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

Resultaträkning	Not	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 792 987	1 775 893
Summa rörelseintäkter		1 792 987	1 775 893
Rörelsekostnader			
Planerat underhåll		-342 419	-119 677
Driftskostnader	3	-968 459	-973 566
Personalkostnader	4	-126 011	-92 340
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	5	-194 496	-194 496
Övriga kostnader		-4 795	-2 373
Summa rörelsekostnader		-1 636 180	-1 382 452
Rörelseresultat		156 807	393 441
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 106	921
Räntekostnader och liknande resultatposter		-165 650	-163 829
Summa finansiella poster		-164 544	-162 908
Resultat efter finansiella poster		-7 737	230 533
Resultat före skatt		-7 737	230 533
Årets resultat		-7 737	230 533

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5, 6	19 819 964	20 014 460
Summa materiella anläggningstillgångar		19 819 964	20 014 460
Summa anläggningstillgångar		19 819 964	20 014 460
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		1 208	19 091
Övriga fordringar	7	1 065 126	2 010 917
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	32 653	34 451
Summa kortfristiga fordringar		1 098 987	2 064 459
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 000 000	0
Summa kassa och bank		1 000 000	0
Summa omsättningstillgångar		2 098 987	2 064 459
SUMMA TILLGÅNGAR		21 918 951	22 078 919

Balansräkning	Not	2022-12-31	2021-12-31
	1		
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatskapital		57 755	57 755
Uppskrivningsfond		8 907 000	8 907 000
Fond för yttre underhåll		1 404 155	1 374 574
Summa bundet eget kapital		10 368 910	10 339 329
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-2 192 610	-2 393 562
Årets resultat		-7 737	230 533
Summa fritt eget kapital		-2 200 347	-2 163 029
Summa eget kapital		8 168 563	8 176 300
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 9	4 070 000	11 139 875
Summa långfristiga skulder		4 070 000	11 139 875
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	6, 9	9 188 625	2 288 750
Leverantörsskulder		119 216	198 188
Skatteskulder		2 243	3 780
Övriga skulder		43 248	0
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	10	327 056	272 026
Summa kortfristiga skulder		9 680 388	2 762 744
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		21 918 951	22 078 919

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

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Årsavgifter	1 546 812	1 562 436
Hysesintäkter, lokaler	165 113	143 281
Hysesintäkter, garage och p-platser	69 200	68 900
Övriga intäkter	11 863	1 276
	1 792 988	1 775 893

Not 3 Driftskostnader

	2022-01-01	2021-01-01
	-2022-12-31	-2021-12-31
Reparationer	62 020	49 525
Försäkring	26 579	25 402
Fastighetsavgift	57 150	55 350
-El	66 124	54 182
-Fjärrvärme	234 909	258 083
-Vatten	83 951	66 798
-Renhållning	72 991	65 790
Kabel TV	22 967	31 846
Bredband	60 145	51 156
Övriga avg inkl skötsel och avtal teknisk förvaltning	143 195	182 837
Medlemsavgift HSB	15 000	15 000
Förvaltning administration	85 552	73 601
Brandskydd	7 276	12 691
Övrigt	30 602	31 304
	968 461	973 565

Not 4 Personalkostnader

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Arvoden	97 898	71 400
Sociala avgifter	26 458	20 940
Medlemsaktivitet	1 655	0
Totala arvoden och sociala avgifter	126 011	92 340

Not 5 Byggnader och mark

	2022-01-01 -2022-12-31	2021-01-01 -2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden	14 948 663	14 948 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	14 948 663	14 948 663
Ingående avskrivningar	-3 841 204	-3 646 708
Årets avskrivningar	-194 496	-194 496
Utgående ackumulerade avskrivningar	-4 035 700	-3 841 204
Ingående uppskrivningar mark	8 907 000	8 907 000
Utgående ackumulerade uppskrivningar	8 907 000	8 907 000
Utgående redovisat värde	19 819 963	20 014 459
Taxeringsvärden byggnader	18 877 000	17 094 000
Taxeringsvärden mark	13 782 000	14 664 000
	32 659 000	31 758 000
Taxeringsvärde bostäder	18 200 000	16 400 000
Taxeringsvärde lokaler	677 000	694 000
	18 877 000	17 094 000

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 2022-12-31	Lånebelopp 2021-12-31
Stadshypotek AB, 694446	0,85	2024-09-01	4 240 000	4 290 000
Stadshypotek AB, 502620	3,21	2023-03-01	2 068 750	2 068 750
Stadshypotek AB, 434370	1,64	2023-06-30	2 250 803	2 300 803
Stadshypotek AB, 432691	1,64	2023-07-30	2 427 600	2 477 600
Stadshypotek AB, 603033	0,95	2023-07-30	2 271 472	2 291 472
			13 258 625	13 428 625
Kortfristig del av långfristig skuld			9 188 625	2 288 750

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 12 408 625 kr.

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

Not 7 Övriga kortfristiga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	72 771	13 759
Avräkningskonto HSB	992 355	1 970 892
Momsfordran	0	26 266
	1 065 126	2 010 917

Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Försäkring	28 825	26 255
Comhem	3 828	8 196
	32 653	34 451

Not 9 Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	14 259 000	14 259 000
	14 259 000	14 259 000

Not 10 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna räntor	21 732	17 637
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	146 818	117 935
Upplupna styrelse- och revisionsarvoden	64 600	63 302
Arb avg styrelsearvode	20 298	21 622
Upplupen el	11 356	9 573
Fjärrvärme	35 818	38 102
Revision	12 000	3 855
Övrigt	14 434	0
	327 056	272 026

Årsredovisningen är digitalt signerad.

Mölndal

Timmy Kjellqvist

Cecilia Grahn

Cajsa Lidbeck

Helene Söderqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats digitalt

BoRevision AB

Emil Persson
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Verifikat

Transaktion 09222115557491252158

Dokument

2009 HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal
220101-221231
Huvuddokument
13 sidor
Startades 2023-04-20 16:25:26 CEST (+0200) av Hans
Carlsson (HC)
Färdigställt 2023-04-21 13:19:56 CEST (+0200)

Initierare

Hans Carlsson (HC)
HSB Mölndal
hans.carlsson@hsb.se
+46735311818

Signerande parter

Timmy *Kjellqvist (T*)
timmy.kjellqvist@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"TIMMY KJELLQVIST"
Signerade 2023-04-20 16:34:53 CEST (+0200)

Cajsa Lidbeck (CL)
Cajsalidbeck@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"CAJSA LIDBECK"
Signerade 2023-04-20 19:56:10 CEST (+0200)

Cecilia Grahn (CG)
cecilia.grahn@gmail.com



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"Cecilia Maria Elisabeth Grahn"
Signerade 2023-04-20 16:52:10 CEST (+0200)

Helene Söderqvist (HS)
helene.soderqvist@hsb.se



Namnet som returnerades från svenskt BankID var
"HELENE SÖDERQVIST"
Signerade 2023-04-20 16:28:53 CEST (+0200)

Emil Persson (EP)



Verifikat

Transaktion 09222115557491252158

emil.persson@borevision.se



*Namnet som returnerades från svenskt BankID var "Max
Emil Persson"
Signerade 2023-04-21 13:19:56 CEST (+0200)*

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

Enligt min 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 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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

Mina 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 mina 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Flodhästen i Mölndal för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Enligt föreningens stadgar ska föreningen ha två revisorer, varav en utsedd av HSB Riksförbund. Under året har revisor utsedd av föreningsstämman avgått.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionsd i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda 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 revisionsd i Sverige använder jag 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 min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Emil Persson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

Max Emil Persson

BoRevision

Serienummer: 19880128xxxx

IP: 80.252.xxx.xxx

2023-04-21 11:20:53 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>