



Styrelsen för  
HSB BRF KNALLEN I BORÅS

Org.nr: 716447-6850

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01 - 2019-12-31

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Knallen i Borås

Org nr 716447-6850

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**  
Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Föreningen har sitt säte i Borås

Bostadsrättsföreningens hus bebyggdes året 1962 på fastigheten i Tallstekeln 1 och Tallstekeln 2 som föreningen innehar med äganderätt. Fastighetens adress är Skogshyddegatan 43-51 i Borås.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229)

Förutom bostäder har föreningen lokaler som hyrs ut till Borås Stad AB för Gruppboende, fritidsgård och daghem.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder, lokaler, garage och p-platser fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	23 st	2	rok	1 244,0	m <sup>2</sup>
		39 st	3	rok	2 831,0	m <sup>2</sup>
		22 st	4	rok	2 040,0	m <sup>2</sup>
		20 st	5	rok	2 243,0	m <sup>2</sup>
		104 st			8 358,0	m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	18 st			1 228,0	m <sup>2</sup>
Garage	Hyresrätt	9 st				
P-platser	Hyresrätt	84 st				
		111 st			1 228,0	m <sup>2</sup>
Totalt		215 st			9 586,0	m <sup>2</sup>

M



HSB -- där möjligheterna bor

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:  
Bytt ut alla hissar. Lagat papp på tak. Tätat stuprännor Bytt vissa tvättmaskiner och torktumlare. Gjort lägenhetsbesiktningar i alla lägenheter.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

Styrelsen planerar för följande större åtgärder närmsta åren: Byte av lägenhetsslås samt lås i gemensamhetsutrymmen (källargångar, tvättstugor etc.)

Byte av vissa tvättmaskiner. OVK-besiktning samt vissa fönsterbyten. Tillägg till hissarna så varje våningsplan får en våningsvisare och inte bara bottenvåningen. En ny energideklaration skall utföras. Parkeringsplatser skall om asfalteras och nymålas. Fasadrenovering skall påbörjas. Byte av alla termostater till våra radiatorer (element). Åtgärderna beräknas bekostas med egna medel.

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

### Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året i genomsnitt 745 kr/m<sup>2</sup> bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade ett överskott på 1 224 tkr. I budgeten ingår underhåll på sammanlagt c:a 1,9 miljoner kr. En del av underhållet kommer aktiveras och eller tas ur fonden.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 44 172 695 kr. Under året har föreningen amorterat 766 472 kr, vilket ger en amorteringstakt på 58 år.

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

HSB Göta har under året betalat ut en bonus till föreningen på 5 661 kr.

### Väsentliga avtal

Avtal på fastighetsskötsel med 7 Fast AB. Avtal på administrativ förvaltning inklusive vicevärdsavtal med HSB Fastighetsförvaltning. Hyresavtal med Borås Stad.

Från och med 2020-01-01 har föreningen avtal på administrativ förvaltning inklusive vicevärdsavtal med Riksbyggen samt fastighetsunderhåll.

### Övrigt

Föreningen betalar månadsavgiften för bredband (250 Mbit) och IP-telefoni för samtliga bostadsrättsinnehavare. Fibernätet är anslutet till Bredbandsbolaget (Telenor). Föreningen betalar också för grundutbudet av kabel-TV anslutet till ComHem till samtliga bostadsrättsinnehavare samt betalar förening även tilläggförsäkring för bostadsrätter för samtliga bostadsrättsinnehavare.

Twisten som föreningen hade gällande parkeringsplatser med grannföreningarna Tallstekeln och Sandstekeln är avslutad genom förlikning. Enligt förlikningsdomen skall lantmäteriet göra den slutliga kostnadsbedömningen för parterna, vilken beräknas vara klar under våren 2020.



HSB – där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-06-26. På stämman deltog 26 medlemmar. Extra stämma hölls 2019-10-01 angående nya stadgar. På bägge stämmorna godkändes de nya stadgarna.

Föreningen hade vid årets slut 140 medlemmar (fg. år 137) 6 medlemmar har avgått och 9 tillkommit. Anledningen till att medlemsantalet överstiger antalet bostadsrätter i föreningen är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. HSB Göta innehar även ett medlemskap i föreningen. Dock skall noteras att vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare. Under året har 7 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit.

Leif Svensson	ordförande
Tara Moheballi	vice ordförande
Marianne Brantvik	sekreterare
Sture Svensson	ledamot
Christina Fredriksson	ledamot
Eike Jünke	ledamot
Roger Hedlund	ledamot
Mohammad Saadoun	ledamot
Jan Karlsson	ledamot utsedd av HSB Göta

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Leif Svensson, Tara Moheballi och Marianne Brantvik.

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Marianne Brantvik, Tara Moheballi, Christina Fredriksson och Leif Svensson, två i förening.

Vicevärd har varit René Oliva, HSB Fastighetsförvaltning.

Revisor har varit Eva Aderstedt, vald av föreningen samt Sara Viktorsson från KPMG AB är utsedd av HSB Riksförbund.

Styrelsen utser representant till HSB Götas stämma.

Valberedning har varit Camilla Widell och Jonas Ragnvaldsson samt Mohammad Saadoun.

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	7 430	7 152	7 158	7 287	7 150
Res. efter finansiella poster, tkr	1 810	672	1 794	1 592	1 436
Soliditet	28%	25%	25%	22%	20%
Balansomslutning, tkr	63 911	63 711	63 193	62 118	60 830
Eget kapital, tkr	18 021	16 094	15 540	13 746	12 153
Taxeringsvärde, tkr	112 255	85 011	85 011	85 011	66 641
- varav byggnad, tkr	82 617	65 666	65 666	65 666	52 422
Underhållsfond tkr	9 405	8 464	7 673	6 829	6 138
	745	745	745	745	745



HSB - där möjligheterna bor

Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup>					
Bankskuld för bostäder och lokaler kr/m <sup>2</sup>	4 608	4 692	4 774	4 854	4 934
Belåningsgrad, %	39%	53%	54%	55%	71%
Räntekostnader för bostäder och lokaler kr/m <sup>2</sup>	51	49	52	66	88

## Förändring av eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	3 278 085	70 031	8 463 909	3 727 943	671 524
Vinstdisp enl. stämmobeslut -18			255 599	415 925	-671 524
			8 719 508	4 143 868	
Reservering till yttre underhåll -19			1 088 552	-1 088 552	
Ianspråkt. Från yttre underhåll -19			-402 528	402 528	
Årets resultat					1 809 865
<b>Belopp vid årets slut</b>	<b>3 278 085</b>	<b>70 031</b>	<b>9 405 532</b>	<b>3 457 844</b>	<b>1 809 865</b>

Föreningen äger 1 lägenhet.

	Egna lägenheter
Belopp vid årets ingång	29 797
Årets förändring	0
	<b>29 797</b>

## Resultatdisposition

Förslaget till reservering till fond för yttre underhåll nedan följer budgeten.

Balanserat resultat	4 143 868
Avsättning till underhållsfond enl. budget	-1 088 552
Ianspråktagande av underhållsfond motsvarande årets kostnad	402 528
Årets resultat	<u>1 809 865</u>
	5 267 709

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserad vinst	<u>5 267 709</u>
	5 267 709

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 9 405 532 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

Föreningen har under året valt att ändra redovisningsprincip gällande avsättning och reservering av underhållsfonden. I tidigare bokslut har föreningen bokat föregående års avsättning samt i anspråkstagande av underhållsfonden. Framåt har man beslutat att årets förändring av underhållsfonden ska bokas upp. Detta medför att det bokförs dubbelt i detta bokslut. Det innebär även att styrelsen tar beslutet om avsättning samt i anspråkstagande ur fonden, i enlighet med stadgarna.



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	7 429 907	7 151 603
Summa rörelsens intäkter		7 429 907	7 151 603
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-3 415 220	-4 040 636
Periodiskt underhåll		-402 528	-809 751
Övriga externa kostnader	Not 3	-77 009	-84 179
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-150 167	-158 989
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-1 123 098	-957 273
Summa rörelsens kostnader		-5 168 022	-6 050 827
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 261 885</b>	<b>1 100 776</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		36 189	44 915
Räntekostnader och liknande resultatposter		-488 209	-474 167
Summa finansiella poster		-452 020	-429 252
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>1 809 865</b>	<b>671 524</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>1 809 865</b>	<b>671 524</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		1 809 865	671 524
Reservering till fond för yttre underhåll		-1 088 552	-1 065 350
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		402 528	809 751
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>1 123 840</b>	<b>415 925</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader	Not 6 46 920 688	43 400 688
Mark	5 653 000	5 653 000
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 7 0	943 923
	<u>52 573 688</u>	<u>49 997 611</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8 500	500
	<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar	52 574 188	49 998 111
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Avgifts-, hyres och andra kundfordringar	59 199	2 211
Avräkningskonto HSB Göta	2 185 084	1 907 107
Övriga fordringar	Not 9 93 092	78 819
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>72 381</u>	<u>373 601</u>
	2 409 756	2 361 739
<i>Kortfristiga placeringar</i>		
Övriga kortfristiga placeringar	878 654	878 215
<i>Kassa och bank</i>		
Kassa och bank	<u>8 048 175</u>	<u>10 472 865</u>
	8 048 175	10 472 865
Summa omsättningstillgångar	11 336 585	13 712 819
<b>Summa tillgångar</b>	<b>63 910 773</b>	<b>63 710 930</b>

**Balansräkning****2019-12-31**      **2018-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser	3 278 085	3 278 085
Upplåtelseavgifter	70 031	70 031
Fond för yttre underhåll	9 405 532	8 463 909
	<u>12 753 648</u>	<u>11 812 025</u>

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat	3 457 844	3 727 943
Årets resultat	1 809 865	671 524
	<u>5 267 708</u>	<u>4 399 467</u>

Summa eget kapital 18 021 356 16 211 491

**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	<u>43 406 223</u>	<u>44 210 436</u>
		43 406 223	44 210 436

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut	Not 10	766 472	766 472
Leverantörsskulder		316 640	617 717
Skatteskulder		19 362	8 762
Fond för inre underhåll		11 810	11 810
Övriga skulder	Not 11	30 803	25 485
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 12	<u>1 338 107</u>	<u>1 858 756</u>
		2 483 194	3 289 002

Summa skulder 45 889 417 47 499 438

**Summa eget kapital och skulder****63 910 773**      **63 710 930**



**Noter****2019-01-01**    **2018-01-01**  
**2019-12-31**    **2018-12-31****Redovisnings- och värderingsprinciper****Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3). Principerna är oförändrade från föregående år.

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,8

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

**Långfristiga skulder**

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 329 927 kr.

M

Noter	2019-01-01	2018-01-01
	2019-12-31	2018-12-31

### Eventualförpliktelser

En ansvarsförbindelse är en möjlig förpliktelse till följd av inträffade händelser och vars förekomst endast kommer att bekräftas av att en eller flera osäkra framtida händelser, som inte helt ligger inom föreningens kontroll, inträffar eller uteblir, eller en befintlig förpliktelse till följd av inträffade händelser, men som inte redovisas som skuld eller avsättning eftersom det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera förpliktelsen eller förpliktelsens storlek inte kan beräknas med tillräcklig tillförlitlighet.

### Uppskattningar och bedömningar

#### Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

#### Avsättningar

En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.

En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.

Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	6 225 048	6 225 048
	Hyror	939 510	932 446
	Övriga intäkter	300 973	33 814
	Bruttoomsättning	<u>7 465 531</u>	<u>7 191 308</u>
	Hyresbortfall	-35 624	-39 705
		<b>7 429 907</b>	<b>7 151 603</b>

Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetskötsel och lokalvård	339 512	357 068
	Reparationer	388 165	759 825
	El	611 442	489 830
	Uppvärmning	542 664	712 836
	Vatten	388 537	429 930
	Sophämtning	214 637	191 337
	Kabel-TV, internet	56 513	107 552
	Övriga avgifter	89 713	85 078
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	195 758	185 158
	Förvaltningsarvoden	206 808	198 763
	Övriga driftskostnader	381 472	523 260
		<b>3 415 220</b>	<b>4 040 636</b>

Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor	32 759	47 479
	Medlemsavgifter	44 250	36 700
		<b>77 009</b>	<b>84 179</b>



<b>Noter</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Not 4 Personalkostnader och arvoden</b>		
Föreningen har inte haft några anställda under året.		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	121 975	102 950
Revisorsarvode	4 000	4 000
Löner och andra ersättningar	1 306	19 112
Sociala kostnader	22 650	32 867
	<u>149 931</u>	<u>158 929</u>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	184	0
Övriga personalkostnader	52	60
	<u>236</u>	<u>60</u>
<b>Totalt</b>	<b>150 167</b>	<b>158 989</b>
<b>Not 5 Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
<b>Avskrivningar</b>		
Byggnader	1 123 098	957 273
	<u>1 123 098</u>	<u>957 273</u>



Noter	2019-12-31	2018-12-31
<b>Not 6 Byggnader</b>		
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).		
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2111	
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1992	
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	106 281 156	106 281 156
Årets investeringar	4 643 098	0
Årets utrangering	-720 869	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	110 203 385	106 281 156
Ingående ackumulerade avskrivningar	-15 849 555	-14 892 282
Årets avskrivningar	-1 123 098	-957 273
Årets utrangering	720 869	0
Utgående avskrivningar	-16 251 784	-15 849 555
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-47 030 913	-47 030 913
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-47 030 913	-47 030 913
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>46 920 688</b>	<b>43 400 688</b>
Taxeringsvärde för Tallstekeln 1 och 2		
Byggnad - bostäder	79 000 000	62 000 000
Byggnad - lokaler	3 617 000	3 666 000
	82 617 000	65 666 000
Mark - bostäder	28 000 000	18 400 000
Mark - lokaler	1 638 000	945 000
	29 638 000	19 345 000
Taxeringsvärde totalt	112 255 000	85 011 000
<b>Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott</b>		
Ingående anskaffningsvärde	943 923	0
Årets investering	0	943 923
Omfört till byggnad	-943 923	0
Utgående anskaffningsvärde	0	943 923
<b>Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>		
1 andel i HSB Göta ek.för.	500	500
<b>Not 9 Övriga fordringar</b>		
Skattekonto	93 092	78 677
Övriga fordringar	0	142
	93 092	78 819



<b>Noter</b>	<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
--------------	-------------------	-------------------

<b>Not 10 Skulder till kreditinstitut</b>		
---	--	--

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
SBAB	18274337	0,87%	2020-02-20	8 125 700	92 800
SBAB	18282852	0,91%	2020-01-02	3 555 064	27 400
SBAB	25859251	0,81%	2020-03-12	9 944 483	0
Swedbank Hypotek	2758980888	0,97%	2020-08-25	5 533 348	564 272
Swedbank Hypotek	2852835186	1,44%	2021-04-23	10 000 000	0
Swedbank Hypotek	2858091081	0,93%	2023-09-25	7 014 100	82 000
				44 172 695	766 472

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del		<b>43 406 223</b>
--	--	-------------------

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till		40 340 335
---	--	------------

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)	<b>766 472</b>	<b>766 472</b>
---	----------------	----------------

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet	124 268 000	124 268 000
Varav obelånade	47 420 800	47 420 800

<b>Not 11 Övriga kortfristiga skulder</b>		
---	--	--

Källskatt	242	0
Arbetsgivaravgifter	82	0
Mervärdesskatt	14 996	11 340
Övriga kortfristiga skulder	15 483	14 145
	<b>30 803</b>	<b>25 485</b>

<b>Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
--	--	--

Upplupna räntekostnader	54 575	51 298
Övriga upplupna kostnader	953 035	1 119 983
Förutbetalda hyror och avgifter	330 497	687 475
	<b>1 338 107</b>	<b>1 858 756</b>

**Övriga noter**

<b>Not 13 Övriga noter-Eventualförpliktelser</b>		
--	--	--

Föreningsavgäld till HSB Göta	<b>0</b>	<b>0</b>
-------------------------------	----------	----------

Stämman 2014 beslöt att begära underlag från HSB Göta gällande ansvarsförbindelsen avseende föreningsavgäld. Enligt styrelsen har HSB Göta inte presenterat ett godtagbart underlag för kravet till styrelsen, vilket inneburit att föreningen fr.o.m. ingången av år 2014 och framåt slutat att betala föreningsavgäld. Som bakgrund till beslutet ligger även domar i Högsta Domstolen och Hovrätt som talar till styrelsens beslut i sak. Föreningen har dock av försiktighetsprincipen kostnadsfört och redovisat den av HSB Göta årligen debiterade kostnaden som upplupna kostnader på totalt 640 tkr.. Den kvarvarande avgäld har redovisats som eventualeförpliktelse även om föreningen ej anser att de ej skall betala denna.


Twisten avseende skyldighet att betala föreningsavgäld drivs nu av föreningens juridiska ombud, där ett motkrav har ställts på HSB Göta rörande återbetalning avseende felaktigt debiterad föreningsavgäld gällande tiden fr.o.m. andra halvåret 2006 t.o.m. utgången av år 2013 på totalt 960 379 kronor.

h




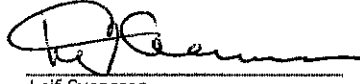
Borås 515 2020


  
Christina Fredrikson


  
Eike Jünke

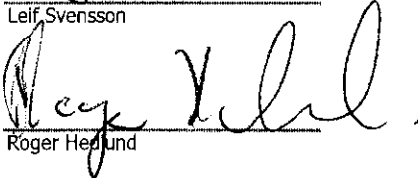
  
Tara Moheballi

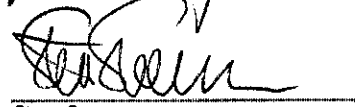
  
Jan Karlsson

  
Lef Svansson


  
Marianne Brantvik

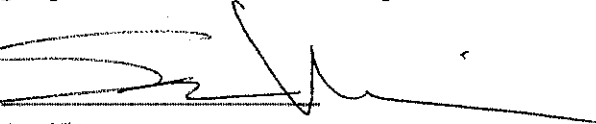
  
Mohammad Saadoun

  
Roger Hedlund

  
Sture Svansson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 05 - 12 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Eva Aderstedt  
Av föreningen vald revisor

  
Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Knallen i Borås, org. nr 716447-6850

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Knallen i Borås för år 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Den auktoriserade revisorns ansvar samt Den förtroendevalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Den auktoriserade revisorns ansvar

Jag har att utföra revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsssed 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 förtroendevalda revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Knallen i Borås för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Jag som auktoriserad revisor har i övrigt fullgjort mitt 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 trygghetssätt.

### Revisorns ansvar

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

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

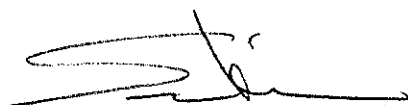
Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder den auktoriserade revisorn 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 den auktoriserade revisorns professionella bedömning och övriga valda revisors 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.

Borås den

12/5 2020



Sara Viktorsson  
Auktoriserad revisor  
KPMG AB



Eva Aderstedt  
Förtroendevald revisor