



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB Brf Kornsjön



HSB – där möjligheterna bor



Org Nr: 716447-6439

# Styrelsen för Hsb Brf Kornsjön i Göteborg

Org.nr: 716447-6439

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kornsjön i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Krokslätt 183: 1 i Göteborg. I fastigheten finns 43 lägenheter. Vidare finns en lägenhet för uthyrning, två gästrum, samlingslokal, hobbyrum, tvättstuga, styrelserum, träningslokal med dusch och bastu, samt ett antal förråd för föreningens tillhörigheter. Det finns 33 parkeringsplatser, 29 för uthyrning till medlemmarna och 4 för besökare.

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg.

Total lägenhetsyta är 3032 kvm. Total lokalyta är 457 kvm.

Fastigheten innefattar 3 bostadshus med adresserna Liljeforsgatan 26, 28 och 34.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar. Föreningen har också tecknat en kollektiv bostadsrättsförsäkring; giltig sedan 1 januari 2017.

*Föreningens 43 bostäder fördelas enligt följande:*

*1 st 1 r o k*

*23 st 2 r o k*

*19 st 3 r o k*

Årsredovisningen är upprättad i SEK.

### Väsentliga händelser under verksamhetsåret

Under räkenskapsåret har ingen höjning av avgifterna gjorts. Verksamheten har även tillåtit en avgiftsfri månad i juni 2020.

Utifrån underhållsplan och genomgång av ekonomin avses avgifterna för 2021 vara oförändrade. Enrumslokalen i hus 28 är registrerad som bostad med egen adress.

### Under året har följande avtal ingåtts

- Fastighetsel, fastprisavtal t om november 2024, med Göteborg Energi.
- Låneavtal, femårigt med SHB till föreningens hittills lägst noterade låneränta, 0,67 %. Ett tidigare rörligt lån hos SBAB har konverterats till ett bundet, fyra år, lån med 0,69 % ränta.

KB  
EP

Efter upphandlingen av lånet från SHB anlitar vi nu tre olika banker för finansiering av fastighetens lån; SBAB, SEB och SHB.

### **Underhåll och investeringar de senaste åren**

Föreningen har under de senaste åren gjort underhåll och investeringar enligt gällande underhållsplan. Ett urval av de större åtgärderna anges nedan.

|             |   |
|-------------|---|
| <b>2010</b> | Renovering av söderfasaderna. Nya tvättmaskiner och torkskåp inköpta samt byte av stuprör.  |
| <b>2011</b> | Renovering av samlingslokalen.  |
| <b>2012</b> | Isolering av soprum och trädgårdsförråd. Byte av mangel.  |
| <b>2013</b> | Ombyggnad av en lokal till hyreslägenhet. Nytt brandlarm. Nya porttelefoner.  |
| <b>2014</b> | Byte av fläktar till ventilationssystemet. Byte av fläktar även i soprummen. Installation av projektor- och ljudanläggning i samlingssalen.   |
| <b>2015</b> | Nytt digitalt styrsystem för reglering av värmen i lägenheterna. Installation av Telia fiberkabel för TV, telefon och data. Ombyggnad av gymlokal.  |
| <b>2016</b> | Ny uteplats och ny stenläggning vid trappa till uteplatsen. Renovering av hobbylokal med bl.a. nytt golv och nytt fläktaggregat. Montering av laddstolpe för elbil och byte av eluttag för motorvärmare på parkeringsplats. |
| <b>2017</b> | Rensning av kanaler och byte av ventiler i samband med genomförande av OVK. Byte av utomhusbelysning vid trappa till uteplatsen.  |
| <b>2018</b> | Renovering av hissarna i hus 26, 28 och 34.   |
| <b>2019</b> | Viss trädfällning/beskärning. Anläggningsarbeten av markytor enligt plan. Förbättring av belysning vid hus 26 samt väggbelysning vid hus 28 och 34  |

### **Under år 2020 har följande periodiska/planerade underhåll gjorts**

- Målning och tapetsering av samlingslokal och styrelserum, nya möbler.
- Förbättring av belysning i korridorerna, byte till LED-armaturer.
- Energideklaration genomförd – Betyg D (högsta möjliga).
- Systematiskt brandskyddsarbete – i enlighet med den årliga checklistan.
- Inköp och montering av elektroniska dörrögon till varje lägenhetsdörr.
- Ny kyl och frys i föreningens kök.
- Renovering/målning av tre HSB-fasadsköldar.
- Kullerstensrabatt vid uteplatsen cementerad för att undvika ogräs.
- Lagning av tegelfasaderna på ett 10-tal ställen.
- Reparation av yttertak efter läckor på 5 ställen.
- Obligatorisk VentilationsKontroll (OVK) genomförd enligt plan.

### **Förväntad framtida utveckling**

Brf Korsjön har en god överblick över de närmaste tio åren med en successivt uppdaterad underhållsplan. Mot bakgrund av hösten 2020 upptäckta och akut åtgärdade bristerna i delar av yttertaken kommer fördjupande undersökningar av detta att göras under 2021.

Trots omfattande underhållsåtgärder har årsavgiften kunnat hållas oförändrad sedan 2010.

KB  
EP

En avgiftsfri månad har under fem av de senaste sju åren inneburit en sänkning med drygt 8 % under dessa år. Avgifterna uppgår i genomsnitt till 952 kr/kvm.

Den årliga avsättningen till underhållsfonden täcker planerade underhållsåtgärder för 10 år framåt, helt i enlighet med den uppdaterade underhållsplanen.

## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 25 juni 2020. I stämman deltog 23 röstberättigade, varav 6 via fullmakt. Totalt har föreningen nu 42 röstberättigade medlemmar (en medlem äger f.n två bostadsrätter). På grund av smittrisken i pågående Coronapandemi erbjöds medlemmarna att delta digitalt i årsstämman; 6 röstberättigade medlemmar deltog via länk och 11 medlemmar fysiskt på plats.

Föreningen hade vid årets början 56 boende och vid årets slut 57 samt 1 hyresgäst.

I slutet av året godkände styrelsen andrahandsupplåtelse om tolv månader av en lägenhet i hus 26. Föreningen debiterar en upplåtelseavgift om 5 % av prisbasbeloppet, 200 kr tillkommer därmed på upplåtarens månadsavgift.

Under året har 5 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

|                            |                        |
|----------------------------|------------------------|
| Lennart Melvås             | ordförande             |
| Gösta Mellquist            | vice ordförande        |
| Lotta (Kristina) Bergström | sekreterare            |
| Nicke Ehk                  | kassör                 |
| Barbro Olsson              | ledamot                |
| Lars-Göran Börjesson       | ledamot                |
| Kjell Ring                 | utsedd av HSB Göteborg |

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är: Lennart Melvås, Lotta (Kristina) Bergström och Barbro Olsson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Nicke Ehk, Lars-Göran Börjesson, Gösta Mellquist och Lennart Melvås, två i förening.

Revisorer har varit Anders Thunell med Ann-Marie Svensson som suppleant; valda av stämman, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i Göteborgs HSB-förenings fullmäktige har varit ordförande som ordinarie representant med samtliga övriga styrelseledamöter som suppleanter.

KB  
EP

Valberedning har varit Christina Lindberg (sammankallande), Antonia Karlsson Fonseca och Ulrika Christensen.

Årsstämman utsåg en festkommitté bestående av Christina Lindberg, Elisabet Melvås och Ulrika Christensen.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|  | 2020   | 2019   | 2018    | 2017   | 2016   |
|--|--------|--------|---------|--------|--------|
| Nettoomsättning, tkr                       | 2 766  | 3 008  | 2 767   | 3 006  | 2 775  |
| Resultat efter finansiella                 |        |        |         |        |        |
| Poster, tkr                                | 101    | 407    | - 1 098 | 488    | -591   |
| Balansomslutning, tkr                      | 40 692 | 40 868 | 41 121  | 42 273 | 42 442 |
| Årsavgiftsnivå för bostäder,<br>kr per kvm | 952    | 952    | 952     | 952    | 952    |
| Underhållsfond, tkr                        | 1 282  | 1 250  | 1 014   | 2 161  | 1 938  |
| Soliditet i % *                            | 39     | 38     | 37      | 38     | 37     |
| Belåningsgrad % låneskuld/<br>tax.värde    | 28     | 28     | 34      | 35     | 36     |
| Belåning kr/m <sup>2</sup>                 | 8 033  | 8 184  | 8 318   | 8 463  | 8 607  |
| Räntekostnad kr/m <sup>2</sup>             | 119    | 123    | 136     | 146    | 201    |
| Avsätt. underhållsfond kr/m <sup>2</sup>   | 134    | 132    | 132     | 127    | 120    |

\* Hur stor andel av tillgångarna som är finansierade av eget kapital.

## FÖRÄNDRINGAR AV EGET KAPITAL

|                                    | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående<br>års resultat<br>enl. stämmans<br>beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|------------------------------------|----------------------------|---|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>         |                            |   |                           |                            |
| Inbetalda insatser                 | 10 004 283                 | 0   | 0                         | 10 004 283                 |
| Fond för yttre underhåll           | 1 250 417                  |   | 31 623                    | 1 282 040                  |
| <b>S:a bundet eget<br/>kapital</b> | <b>11 254 700</b>          | <b>0</b>  | <b>31 623</b>             | <b>11 286 323</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>          |                            |   |                           |                            |
| Balanserat resultat                | 3 918 238                  | 406 871   | -31 623                   | 4 293 485                  |
| Årets resultat                     | 406 871                    | -406 871  | 101 236                   | 101 236                    |
| <b>S:a ansamlad vinst</b>          | <b>4 325 108</b>           | <b>0</b>  | <b>69 613</b>             | <b>4 394 722</b>           |
| <b>S:a eget kapital</b>            | <b>15 579 809</b>          | <b>0</b>  | <b>101 236</b>            | <b>15 681 045</b>          |

\*Under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 405 000 kr samt disposition ur underhållsfonden gjorts med 373 377 kr, vilket motsvarar utfört underhåll under året.

KB  
OP

## RESULTATDISPOSITION

Enligt de nya stadgarna som antogs 2016 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

|                     |                |
|---------------------|----------------|
| Balanserat resultat | 4 293 485      |
| Årets resultat      | <u>101 236</u> |
|                     | 4 394 722      |

Styrelsen föreslår följande disposition:

|                     |           |
|---------------------|-----------|
| Balanserat resultat | 4 394 722 |
|---------------------|-----------|

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter.

KB  
SP



## Hsb Brf Kornsjön i Göteborg

|  |        | 2020-01-01        | 2019-01-01        |
|--|--------|-------------------|-------------------|
|  |        | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
| <b>Resultaträkning</b>                         |        |                   |                   |
| <b>Rörelseintäkter</b>                         |        |                   |                   |
| Nettoomsättning                                | Not 1  | 2 765 574         | 3 008 268         |
| Övriga rörelseintäkter                         | Not 2  | 8 456             | 12 141            |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                   |        | <b>2 774 030</b>  | <b>3 020 409</b>  |
| <b>Rörelsekostnader</b>                        |        |                   |                   |
| Driftskostnader                                | Not 3  | -1 253 844        | -1 400 812        |
| Underhållskostnader                            | Not 4  | -373 377          | -163 573          |
| Övriga externa kostnader                       | Not 5  | -114 185          | -131 789          |
| Personalkostnader                              | Not 6  | -128 289          | -125 558          |
| Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar | Not 7  | -442 561          | -420 392          |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                  |        | <b>-2 312 257</b> | <b>-2 242 124</b> |
| <b>Rörelseresultat</b>                         |        | <b>461 773</b>    | <b>778 285</b>    |
| <b>Finansiella poster</b>                      |        |                   |                   |
| Ränteintäkter och liknande resultatposter      | Not 8  | 4 542             | 4 292             |
| Räntekostnader och liknande resultatposter     | Not 9  | -365 079          | -375 706          |
| <b>Summa finansiella poster</b>                |        | <b>-360 537</b>   | <b>-371 414</b>   |
| <b>Årets resultat</b>                          | Not 10 | <b>101 236</b>    | <b>406 871</b>    |

KB  
EP



**Hsb Brf Kornsjön i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 38 365 424 38 778 850

Inventarier

Not 12 94 684 3 96038 460 108 38 782 810*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500500 500

Summa anläggningstillgångar

**38 460 608 38 783 310****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 0 25

Övriga fordringar

Not 15 693 543 374 626

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 152 685 78 236846 228 452 887

Kassa och bank

1 384 732 1 631 916

Summa omsättningstillgångar

**2 230 960 2 084 804****Summa tillgångar****40 691 568 40 868 114**KB  
20

**Hsb Brf Kornsjön i Göteborg****Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

10 004 283

10 004 283

Underhållsfond

1 282 040

1 250 417

---

11 286 323

---

11 254 700*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

4 293 485

3 918 238

Årets resultat

101 236

406 871

---

4 394 722

---

4 325 108

Summa eget kapital

**15 681 045****15 579 809****Skulder***Långfristiga skulder*

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 17

21 388 859

24 341 333

*Kortfristiga skulder*

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 967 474

440 762

Leverantörsskulder

240 784

123 541

Skatteskulder

7 203

7 912

Övriga kortfristiga skulder

Not 18

19

0

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 19

406 184

374 757

---

3 621 664

---

946 972

Summa skulder

**25 010 523****25 288 305****Summa Eget kapital och skulder****40 691 568****40 868 114**

KB  
EP  
//



## Hsb Brf Korsjön i Göteborg

### Noter

#### Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

#### Regelverk för årsredovisningar

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

#### Inventarier

Avskrivning sker plan enligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

#### Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

#### Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 21,4 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 12 049 766 kr (12 049 766 kr).

#### Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

SB  
9



## Hsb Brf Korsjön i Göteborg

| Noter   | 2020-01-01       | 2019-01-01       |
|---|------------------|------------------|
|   | 2020-12-31       | 2019-12-31       |
| <b>Not 1 Nettoomsättning</b>                              |                  |                  |
| Årsavgifter   | 2 646 402        | 2 886 984        |
| Hyror   | 117 571          | 120 128          |
| Elintäkter  | 289              | 753              |
| Övriga intäkter   | 1 312            | 403              |
|   | <b>2 765 574</b> | <b>3 008 268</b> |
| <b>Not 2 Övriga rörelseintäkter</b>                       |                  |                  |
| Övriga intäkter   | <b>8 456</b>     | <b>12 141</b>    |
| <b>Not 3 Driftskostnader</b>                              |                  |                  |
| Fastighetsskötsel och lokalvård                           | 286 347          | 279 683          |
| Reparationer  | 77 213           | 84 579           |
| El  | 83 433           | 95 813           |
| Uppvärmning   | 256 704          | 268 184          |
| Vatten  | 83 439           | 79 975           |
| Sophämtning   | 62 164           | 53 580           |
| Övriga avgifter   | 230 858          | 262 475          |
| Förvaltningsarvoden                                       | 107 481          | 89 293           |
| Övriga driftskostnader                                    | 66 205           | 187 231          |
|   | <b>1 253 844</b> | <b>1 400 812</b> |
| <b>Not 4 Underhållskostnader</b>                          |                  |                  |
| VVS   | 87 188           | 16 850           |
| El och tele   | 0                | 96 303           |
| Byggnad utvändigt   | 191 951          | 0                |
| Markytor  | 40 943           | 50 420           |
| Utrustning  | 53 295           | 0                |
|   | <b>373 377</b>   | <b>163 573</b>   |
| <b>Not 5 Övriga externa kostnader</b>                     |                  |                  |
| Fastighetsskatt   | 85 247           | 83 011           |
| Medlemsavgifter   | 21 900           | 18 900           |
| Övriga externa kostnader                                  | 7 038            | 29 878           |
|   | <b>114 185</b>   | <b>131 789</b>   |
| <b>Not 6 Personalkostnader</b>                            |                  |                  |
| <b>Förtroendevalda</b>                                    |                  |                  |
| Styrelsearvode  | 68 000           | 67 500           |
| Sammanträdesersättningar                                  | 38 500           | 39 500           |
| Revisorsarvode  | 3 000            | 3 000            |
| Löner och andra ersättningar                              | 6 319            | 1 500            |
| Sociala kostnader   | 12 470           | 12 183           |
| Kurser och konferenser                                    | 0                | 1 875            |
|   | <b>128 289</b>   | <b>125 558</b>   |
| <b>Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b> |                  |                  |
| Byggnader och ombyggnader                                 | 413 426          | 413 426          |
| Inventarier   | 29 135           | 6 966            |
|   | <b>442 561</b>   | <b>420 392</b>   |
| <b>Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>    |                  |                  |
| Övriga ränteintäkter                                      | 4 542            | 4 292            |
|   | <b>4 542</b>     | <b>4 292</b>     |
| <b>Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter</b>   |                  |                  |
| Räntekostnader långfristiga skulder                       | 361 929          | 373 706          |
| Övriga finansiella kostnader                              | 3 150            | 2 000            |
|   | <b>365 079</b>   | <b>375 706</b>   |
| <b>Not 10 Årets resultat</b>                              |                  |                  |
| Redovisat resultat  | <b>101 236</b>   | <b>406 871</b>   |
| Avsättning till underhållsfond                            | -405 000         | -400 000         |
| Disposition ur underhållsfond                             | 373 377          | 163 573          |
| Resultat efter underhållspåverkan                         | 69 613           | 170 444          |

XB  
CP



## Hsb Brf Kornsjön i Göteborg

| Noter  | 2020-12-31        | 2019-12-31        |
|--|-------------------|-------------------|
| <b>Not 11 Byggnader och mark</b>                           |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 49 636 756        | 49 636 756        |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 49 636 756        | 49 636 756        |
| Ingående ackumulerade avskrivningar                        | -13 114 816       | -12 701 390       |
| Årets avskrivningar  | -413 426          | -413 426          |
| Utgående avskrivningar                                     | -13 528 242       | -13 114 816       |
| <b>Bokfört värde byggnader</b>                             | <b>36 108 514</b> | <b>36 521 940</b> |
| <b>Bokfört värde mark</b>                                  | <b>2 256 910</b>  | <b>2 256 910</b>  |
| <b>Bokfört värde byggnader och mark</b>                    | <b>38 365 424</b> | <b>38 778 850</b> |
| Taxeringsvärde för Krokslätt 183:1                         |                   |                   |
| Byggnad - bostäder   | 38 000 000        | 38 000 000        |
| Byggnad - lokaler  | 1 786 000         | 1 786 000         |
|  | 39 786 000        | 39 786 000        |
| Mark - bostäder  | 47 000 000        | 47 000 000        |
| Mark - lokaler   | 594 000           | 594 000           |
|  | 47 594 000        | 47 594 000        |
| Taxeringsvärde totalt                                      | 87 380 000        | 87 380 000        |
| <b>Ställda säkerheter:</b>                                 |                   |                   |
| Fastighetsinteckningar                                     | 46 829 000        | 46 829 000        |
| Varav frigjorda  | 13 829 000        | 13 829 000        |
| <b>Not 12 Inventarier</b>                                  |                   |                   |
| Ingående anskaffningsvärde                                 | 60 319            | 60 319            |
| Årets investeringar  | 119 859           | 0                 |
| Utgående ackumulerade anskaffningsvärden                   | 180 178           | 60 319            |
| Ingående avskrivningar                                     | -56 359           | -49 393           |
| Årets avskrivningar  | -29 135           | -6 966            |
| Utgående avskrivningar                                     | -85 494           | -56 359           |
| <b>Bokfört värde</b>                                       | <b>94 684</b>     | <b>3 960</b>      |
| <b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>       |                   |                   |
| 1 andel i HSB Göteborg ek.för.                             | 500               | 500               |
| <b>Not 14 Kundfordringar</b>                               |                   |                   |
| Hyres och avgiftsfordringar                                | 0                 | 25                |
|  | 0                 | 25                |
| <b>Not 15 Övriga fordringar</b>                            |                   |                   |
| Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.                       | 689 004           | 370 693           |
| Skattekonto  | 2 449             | 2 444             |
| Övrigt   | 2 090             | 1 489             |
|  | 693 543           | 374 626           |
| <b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b> |                   |                   |
| Förutbetalda kostnader                                     | 152 685           | 78 236            |
|  | 152 685           | 78 236            |

**Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut     | Lånenummer | Ränta | Konv.datum | Belopp     | Nästa års amortering |
|------------------|------------|-------|------------|------------|----------------------|
| SBAB             | 22951203   | 1,13% | 2023-05-10 | 3 903 788  | 22 474               |
| SBAB             | 25892941   | 2,53% | 2023-03-20 | 2 000 000  | 200 000              |
| SBAB             | 25892968   | 0,69% | 2025-01-10 | 2 189 545  | 0                    |
| SBAB             | 28634196   | 2,02% | 2024-09-16 | 3 000 000  | 0                    |
| SE-Banken Bolån  | 32930956   | 1,63% | 2023-11-28 | 2 500 000  | 0                    |
| *SE-Banken Bolån | 34091447   | 1,14% | 2021-09-28 | 2 745 000  | 60 000               |
| SE-Banken Bolån  | 36478462   | 1,60% | 2022-06-28 | 5 318 000  | 0                    |
| Stadshypotek     | 451352     | 0,67% | 2025-09-30 | 2 700 000  | 0                    |
|                  |            |       |            | 24 356 333 | 282 474              |

Nästa års amortering beräknas uppgå till

282 474

\*Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld

2 685 000

Ovriga kortfristiga skulder till kreditinstitut

2 967 474

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**21 388 859**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

22 943 963

**Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

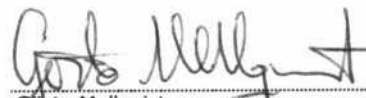
|                     |           |          |
|---------------------|-----------|----------|
| Källskatt           | 14        | 0        |
| Arbetsgivaravgifter | 5         | 0        |
|                     | <b>19</b> | <b>0</b> |

**Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

|                                 |                |                |
|---------------------------------|----------------|----------------|
| Upplupna räntekostnader         | 20 125         | 22 348         |
| Ovriga upplupna kostnader       | 117 859        | 97 717         |
| Förutbetalda hyror och avgifter | 268 200        | 254 692        |
|                                 | <b>406 184</b> | <b>374 757</b> |

Göteborg 25/3 2021


  
Barbro Olsson

  
Gösta Mellquist

  
Kjell Ring


  
Kristina Bergström

  
Lars Göran Börjesson

  
Lennart Melväs

  
Nicke Erik

Vår revisionsberättelse har 1/4 2021 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Anders Thunell  
Av föreningen vald revisor

  
Emil Persson  
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Korsjön i Göteborg, org.nr. 716447-6439

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korsjön i Göteborg 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 Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## 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 Brf Korsjön i Göteborg 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 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

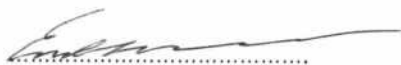
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Göteborg den 14 2021



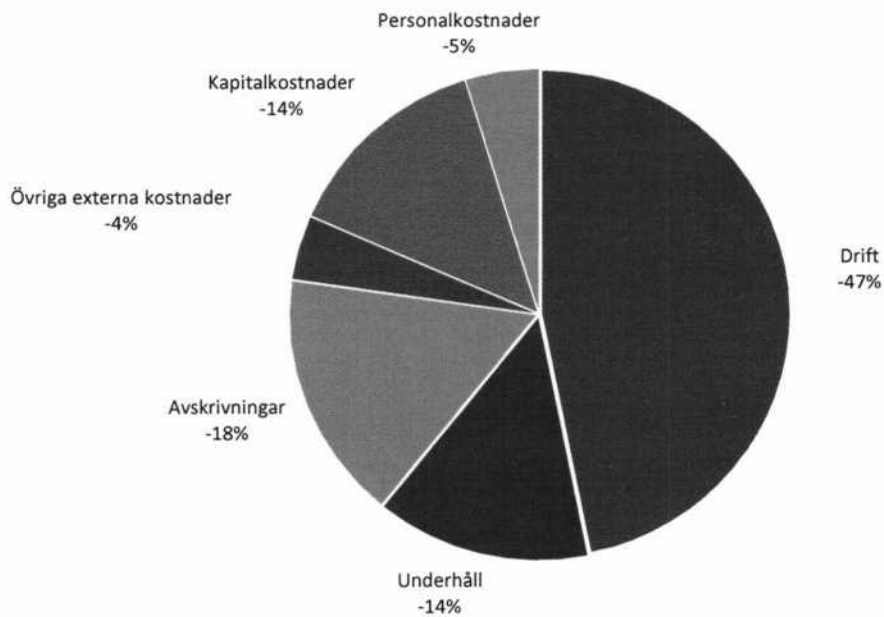
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Anders Thunell  
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader

