



# ÅRSREDOVISNING 2019/2020

HSB Brf Kortedala i Göteborg



HSB – där möjligheterna bor



**Styrelsen för  
HSB Bostadsrättsförening  
Kortedala i Göteborg**

Org. nr: 757200-9160

får härmed avge årsredovisning för föreningens  
verksamhet under räkenskapsåret

**2019-07-01—2020-06-30**



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

**HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg**

## VERKSAMHETEN

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen äger fastigheten/fastigheterna Kortedala 40:2, 40:9, 67:1, 68:1, 69:1 och 70:1 i Göteborg, fastigheten är upplåten med tomträtt.

Tomträtterna löper ut enligt nedan

67:1, 2032-10-08

40:9, 2027-10-16

40:2, 68:1, 69:1 och 70:1, 2034-10-04

Det finns i denna fastighet sammanlagt 349 st lägenheter, 78 st garage och 175 st p-platser.

Föreningen har sitt säte i Göteborg.

Totala lägenhetsytan är 19 239 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Fastlagsgatan 1-9, Östra Midvintersgatan 12, 14, 16, 18, Västra Midvintersgatan 6-10, Söndagsgatan 1-7, 9-19, 21-31 samt 33-45.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Moderna försäkringar.

Föreningens 349 st bostäder fördelar sig enligt följande:

36 st 1 r o k
218 st 2 r o k
86 st 3 r o k
9 st 4 r o k

Styrelsen för HSB:s bostadsrättsförening i Kortedala har som sin främsta målsättning att hålla fastigheterna på en hög standard samt främja en god boendemiljö.

Styrelsen lägger även stor vikt vid att stärka föreningens ekonomi för att minimera framtida avgiftshöjningar. Det är styrelsens förhoppning att dessa mål skall skapa ett ekonomiskt, trivsamt och tryggt boende. pa



Inom vår förening finns det för alla medlemmar en gemensam bastu samt ett välutrustat motionsrum. För de yngre finns en lekpark. I anslutning till lekparken finns en trivsamt grillplats. Föreningen har bredband kopplat till samtliga lägenheter. Föreningen är även utrustad med en övernattningslägenhet som medlemmarna kan hyra för en ringa kostnad (för närvarande 250 kr per natt). Vi har även en återvinningsanläggning tillsammans med vår grannförening.

Tack vare att medlemmarna är duktiga på att använda sig av denna möjlighet har vi den lägsta sophämtningstaxan. Kompostering av hushållsavfall sker för miljöns skull och för föreningens ekonomi.

### **Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret**

Under räkenskapsåret höjdes månadsavgifterna med 2% uppgår till i genomsnitt 785 kr/m<sup>2</sup> och år.

Efter räkenskapsårets utgång har heller ingen höjning skett.

Under året har följande reparationer gjorts:

Föreningen byter löpande ut fasadbelysning, belysning i allmänna utrymmen etc. till mer energisnåla alternativ, oftast LED

Reparationer av hissar, el och vatten m.m. har varit av normal omfattning, kostnader för dessa reparationer framgår av resultaträkningen. Dock ser vi att det är en del ökande problem med våra avlopp.

Under året har följande investeringar gjorts:

Byte av tvättstuge-utrustning

Nästa räkenskapsår planeras byte av termostater och låssystem.

Styrelsen har under våren köpt in och monterat fler bänkar och bord till vår utemiljö. Styrelsen har också arbetat aktivt med brandöversyn och våra gemensamma lokaler, detta arbete fortsätter kontinuerligt.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen för att bevaka eventuella räntehöjningar. Vid årets omförhandlingar av aktuella lån lyckades vi få mycket bra räntor. Dock märker man tydligt att trenden med extremt låga räntor (runt 1%) har vänt och att räntorna nu hamnar på en lite högre nivå vid omförhandlingar. Den högsta räntenivån vi har på ett av våra lån är på 1,61%.

Under verksamhetsåret har föreningen tecknat förvaltaravtal och tekniskt avtal. Tack vare en bra förhandling om avtalet för teknisk förvaltning kunde vår fastighetsskötare få en anställning hos HSB Göteborg.

Styrelsen följer upp verksamheten kontinuerligt och har uppföljningsmöten med HSB Göteborg, för att se att de tjänster vi köper följer avtalat.

Vi har med det tekniska avtalet fått en bättre dokumentation kring reparationer och får lättare att nu komma åt grundproblemen i fastigheterna och kan göra åtgärder som håller över tid. <sub>ja</sub>





## MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 19/11 - 2019. I stämman deltog 46 personer från 39 lägenheter.

Föreningen hade vid årets början 431 medlemmar och vid årets slut 438 medlemmar. 52 avgående 59 tillkommande.

Under året har 45 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Carina Andersson	ordförande
Annika Kristic	viceordförande
Lars Hansson	sekreterare
Zdrave Mitrevski	ledamot
Siri Hartmann	ledamot
Stina-Kajsa Melin	utsedd av HSB Göteborg

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Lars Hansson, Annika Kristic, Siri Hartmann.

Styrelsen har under året hållit 13 sammanträden (12 ordinarie styrelsemöten samt ett konstituerande möte).

Firmatecknare har varit Carina Andersson, Lars Hansson, Siri Hartmann samt Annika Kristic, två i förening.

Revisorer har varit Daniel Ruhe med Kim Möller som suppleant, valda av föreningen samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor.

Föreningens representant i HSB-Göteborgs fullmäktige har varit Carina Andersson och Lars Hansson vald av stämman, med övriga ledamöter som suppleanter.

Valberedning har varit Gunilla Jeffberg och Morgan Bladgård, vald av stämman.



## FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17	2015/16
Nettoomsättning	15 697	15 417	15 410	14 843	13 919
Resultat efter finansiella poster	2 766	2 131	2 502	2 986	-848
Balansomslutning	83 865	82 216	76 661	58 301	47 497
Årsavgifter för bostäder, Kr per kvm	785	770	770	741	713
Underhållsfond	14 938	13 183	12 194	10 309	8 036
Soliditet i %	22	19	17	19	17

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalda insatser	559 874		0	559 874
Fond för yttre underhåll	13 182 722		0	14 938 102
<b>S:a bundet eget kapital</b>	<b>13 742 596</b>		<b>0</b>	<b>15 497 976</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat	-370 741	2 131 081	-1 755 380	4 960
Årets resultat	2 131 081	-2 131 081	2 766 277	2 766 277
<b>S:a ansamlad vinst/förlust</b>	<b>1 760 340</b>		<b>0</b>	<b>2 771 237</b>
<b>S:a eget kapital</b>	<b>15 502 937</b>		<b>0</b>	<b>18 269 213</b>

\*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt disposition ur med 44 620 kr.



## RESULTATDISPOSITION

Underhållsfonden är att betrakta som bundet eget kapital. Stämman har att ta ställning till hela det fria kapitalet.

Enligt de stadgar som antogs 2019-02-02 är det styrelsen som beslutar om avsättning och disposition ur underhållsfond.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	4 960
Årets resultat	<u>2 766 277</u>
	<b>2 771 237</b>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra över **2 771 237** kr.

Styrelsen vill passa på att framföra sitt tack till alla medlemmar som hjälpt styrelse med diverse göromål.

Med dessa rader ber styrelsen att få framföra sitt tack för det gångna året samt önska den nya styrelsen lycka till. *iv*



**Hsb Brf Kortedala i Göteborg**

		<b>2019-07-01</b>	<b>2018-07-01</b>
		<b>2020-06-30</b>	<b>2019-06-30</b>
<b>Resultaträkning</b>			
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	15 696 749	15 416 747
Övriga rörelseintäkter	Not 2	153 970	107 519
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 850 719</b>	<b>15 524 266</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-8 205 956	-6 883 561
Underhållskostnader	Not 4	-44 620	-811 128
Övriga externa kostnader	Not 5	-667 410	-692 345
Personalkostnader	Not 6	-1 078 338	-1 861 880
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 274 456	-2 171 727
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-12 270 781</b>	<b>-12 420 641</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 579 938</b>	<b>3 103 625</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	18 059	7 382
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-831 720	-979 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-813 661</b>	<b>-972 544</b>
<b>Årets resultat</b>	Not 10	<b>2 766 277</b>	<b>2 131 081</b>







## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
<b>Tillgångar</b>		
<b>Anläggningstillgångar</b>		
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>		
Byggnader och mark	Not 11 68 415 018	70 507 430
Inventarier	Not 12 1 042 418	130 799
	<u>69 457 436</u>	<u>70 638 229</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>		
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13 700	700
	<u>700</u>	<u>700</u>
Summa anläggningstillgångar	<b>69 458 136</b>	<b>70 638 929</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>		
<i>Kortfristiga fordringar</i>		
Kundfordringar	Not 14 9 742	19 557
Övriga fordringar	Not 15 4 135 366	5 796 901
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 16 1 262 239	760 649
	<u>5 407 347</u>	<u>6 577 107</u>
Kortfristiga placeringar	Not 17 9 000 000	5 000 000
Summa omsättningstillgångar	<b>14 407 347</b>	<b>11 577 107</b>
<b>Summa tillgångar</b>	<b>83 865 483</b>	<b>82 216 035</b> <i>tk</i>





## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Balansräkning	2020-06-30	2019-06-30
<b>Eget kapital och skulder</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	559 874	559 874
Underhållsfond	<u>14 938 102</u>	<u>13 182 722</u>
	15 497 976	13 742 596
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	4 960	-370 741
Årets resultat	<u>2 766 277</u>	<u>2 131 081</u>
	2 771 237	1 760 340
Summa eget kapital	<b>18 269 213</b>	<b>15 502 937</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 18 58 229 535	59 911 769
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 1 585 104	1 158 984
Leverantörsskulder	1 242 846	601 149
Skatteskulder	44 348	28 123
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 2 652 519	2 773 065
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 <u>1 841 917</u>	<u>2 240 008</u>
	7 366 734	6 801 330
Summa skulder	<b>65 596 269</b>	<b>66 713 099</b>
<b>Summa Eget kapital och skulder</b>	<b>83 865 483</b>	<b>82 216 035</b> <i>ft.</i>





## Hsb Brf Kortedala 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 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

#### Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

#### Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,67%
Balkonger och tak	2,50%
Inventarier	10-20%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

#### Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

#### 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.

#### 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.

#### Övrigt

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

#### Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har haft 2 anställda fastighetsskötare under året.





## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter	2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Not 1</b>		
<b>Nettoomsättning</b>		
Årsavgifter	15 146 030	14 842 017
Hyror	514 316	549 696
Ovriga intäkter	421 400	410 031
Bruttoomsättning	16 081 746	15 801 744
Avsatt till inre fond	-384 997	-384 997
	<b>15 696 749</b>	<b>15 416 747</b>
<b>Not 2</b>		
<b>Övriga rörelseintäkter</b>		
Övriga intäkter	153 970	107 519
<b>Not 3</b>		
<b>Driftskostnader</b>		
Fastighetsskötsel och lokalvård	983 645	622 449
Reparationer	536 132	486 154
El	389 183	448 127
Uppvärmning	1 887 948	1 920 176
Vatten	724 079	677 840
Sophämtning	347 691	348 577
Ovriga avgifter	802 852	780 844
Förvaltningsarvoden	1 279 948	426 146
Tomträttsavgäld	743 745	742 971
Övriga driftskostnader	510 733	430 276
	<b>8 205 956</b>	<b>6 883 561</b>
<b>Not 4</b>		
<b>Underhållskostnader</b>		
Byggnad invändigt	0	81 660
VVS	23 089	272 527
El och tele	0	196 459
Transport	0	141 168
Byggnad utvändigt	21 531	86 540
Markytor	0	32 774
	<b>44 620</b>	<b>811 128</b>
<b>Not 5</b>		
<b>Övriga externa kostnader</b>		
Fastighetsskatt	523 181	505 033
Medlemsavgifter	112 200	110 700
Övriga externa kostnader	32 029	76 612
	<b>667 410</b>	<b>692 345</b>
<b>Not 6</b>		
<b>Personalkostnader</b>		
<b>Förtroendevalda</b>		
Styrelsearvode	120 000	115 000
Förtroendeman	36 600	219 600
Revisorsarvode	10 200	13 000
Löner och andra ersättningar	27 820	31 595
Sociala kostnader	68 474	139 020
Kurser och konferenser	1 563	3 750
	<b>264 656</b>	<b>521 965</b>
<b>Övriga anställda</b>		
Löner och ersättningar	412 887	710 324
Löner extrapersonal	56 448	46 663
Sociala kostnader	129 274	237 845
Uttagsskatt	154 200	259 715
Pensionskostnader och förpliktelser	56 349	43 262
Övriga personalkostnader	4 525	42 107
	<b>813 682</b>	<b>1 339 915</b>
	<b>1 078 338</b>	<b>1 861 880</b>
<b>Not 7</b>		
<b>Av och nedskrivning av anläggningstillgångar</b>		
Byggnader och ombyggnader	1 936 412	1 943 052
Markanläggningar	156 000	156 000
Inventarier	182 044	72 675
	<b>2 274 456</b>	<b>2 171 727</b>







## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter		2019-07-01 2020-06-30	2018-07-01 2019-06-30
<b>Not 8</b>	<b>Ränteintäkter och liknande resultatposter</b>		
	Övriga ränteintäkter	18 059	7 382
		<u>18 059</u>	<u>7 382</u>
<b>Not 9</b>	<b>Räntekostnader och liknande resultatposter</b>		
	Räntekostnader långfristiga skulder	828 768	880 651
	Räntekostnader kortfristiga skulder	1 052	0
	Övriga finansiella kostnader	1 900	99 275
		<u>831 720</u>	<u>979 926</u>
<b>Not 10</b>	<b>Årets resultat</b>		
	Redovisat resultat	2 766 277	2 131 081
	Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 800 000
	Disposition ur underhållsfond	44 620	811 128
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>1 010 897</u>	<u>1 142 209</u>





## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter	2020-06-30	2019-06-30			
<b>Not 11 Byggnader och mark</b>					
Ingående anskaffningsvärde	96 594 128	96 328 544			
Årets investeringar	0	265 584			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 594 128	96 594 128			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 082 698	-30 139 646			
Årets avskrivningar	-1 936 412	-1 943 052			
Utgående avskrivningar	-34 019 110	-32 082 698			
<b>Bokfört värde byggnader</b>	<b>62 575 018</b>	<b>64 511 430</b>			
<b>Markanläggningar</b>					
Ingående anskaffningsvärde	7 400 000	7 400 000			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400 000	7 400 000			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 404 000	-1 248 000			
Årets avskrivningar	-156 000	-156 000			
Utgående avskrivningar	-1 560 000	-1 404 000			
<b>Bokfört värde markanläggningar</b>	<b>5 840 000</b>	<b>5 996 000</b>			
<b>Bokfört värde byggnader och mark</b>	<b>68 415 018</b>	<b>70 507 430</b>			
Taxeringsvärde för Kortedala 40:2, 40:9, 67:1, 68:1, 69:1 och 70:1					
Byggnad - bostäder	139 200 000	139 200 000			
Byggnad - lokaler	955 000	955 000			
	140 155 000	140 155 000			
Mark - bostäder	100 600 000	100 600 000			
Mark - lokaler	1 491 000	1 491 000			
	102 091 000	102 091 000			
Taxeringsvärde totalt	242 246 000	242 246 000			
<b>Not 12 Inventarier</b>					
Ingående anskaffningsvärde	792 599	792 599			
Årets investeringar	1 093 663	0			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 886 262	792 599			
Ingående avskrivningar	-661 800	-589 125			
Årets avskrivningar	-182 044	-72 675			
Utgående avskrivningar	-843 844	-661 800			
<b>Bokfört värde</b>	<b>1 042 418</b>	<b>130 799</b>			
<b>Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500			
1 andel i Fonus	200	200			
	700	700			
<b>Not 14 Kundfordringar</b>					
Hyses och avgiftsfordringar	9 742	19 557			
	9 742	19 557			
<b>Not 15 Övriga fordringar</b>					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	4 053 382	5 746 571			
Skattekonto	81 984	50 330			
	4 135 366	5 796 901			
<b>Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader	1 257 140	756 835			
Upplupna intäkter	5 099	3 814			
	1 262 239	760 649			
<b>Not 17 Kortfristiga placeringar</b>					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2020-05-31	2020-08-31	3 mån	0,20%	4 000 000
HSB Göteborg	2020-01-31	2020-07-31	6 mån	0,25%	3 000 000
HSB Göteborg	2020-03-31	2020-09-30	6 mån	0,25%	2 000 000
					9 000 000
Fasträntepaceringar				9 000 000	5 000 000
				9 000 000	5 000 000





## Hsb Brf Kortedala i Göteborg

Noter

2020-06-30

2019-06-30

## Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	317073	1,27%	2021-12-01	6 741 490	69 860
Stadshypotek	359207	1,53%	2022-06-30	9 725 000	100 000
Stadshypotek	378954	1,41%	2021-09-30	903 353	8 072
Stadshypotek	409473	1,55%	2023-03-30	3 200 000	80 000
Stadshypotek	416161	1,50%	2023-03-30	5 805 120	120 940
Stadshypotek	425608	1,15%	2021-06-30	1 920 036	182 860
Stadshypotek	437778	1,61%	2023-07-30	9 424 191	195 320
Stadshypotek	440880	1,15%	2021-09-01	1 269 940	26 320
Stadshypotek	536546	0,75%	2022-10-30	3 450 600	48 000
Stadshypotek	558185	0,89%	2024-01-30	8 494 909	513 732
Stadshypotek	582527	1,09%	2025-04-30	8 880 000	240 000
				59 814 639	1 585 104

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

58 229 535

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

51 889 119

## Ställda säkerheter:

Fastighetsinteckningar

62 269 000

62 269 000

## Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

1 585 104

1 158 984

## Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	4 770	74 686
Arbetsgivaravgifter	4 995	68 818
Mervärdesskatt	155 160	260 105
Anställdas avdrag	675	0
Inre fond	2 486 919	2 368 781
	<b>2 652 519</b>	<b>2 772 390</b>

## Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna räntekostnader	111 868	127 977
Övriga upplupna kostnader	373 183	829 836
Förutbetalda hyror och avgifter	1 356 866	1 282 195
	<b>1 841 917</b>	<b>2 240 008</b>

Göteborg 20/10 2020

Annika Kristic

Carina Andersson

Lars Hansson

Siri Hartmann

Stina-Kajsa Melin

Zdrave Mitrevski

Vår revisionsberättelse har 22/10 2020 avgivits beträffande denna årsredovisning

Daniel Ruhe

Daniel Ruhe  
Av föreningen vald revisor

Fiola Rexhepi

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kortedala i Göteborg, org.nr. 757200-9160

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 30 juni 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 revisionsd 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 revisorsd 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.

### Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

### 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.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsd 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 revisionsd 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 Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2019-07-01-2020-06-30 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

Göteborg den 22 / 10 2020

  
Fiola Rexhepi

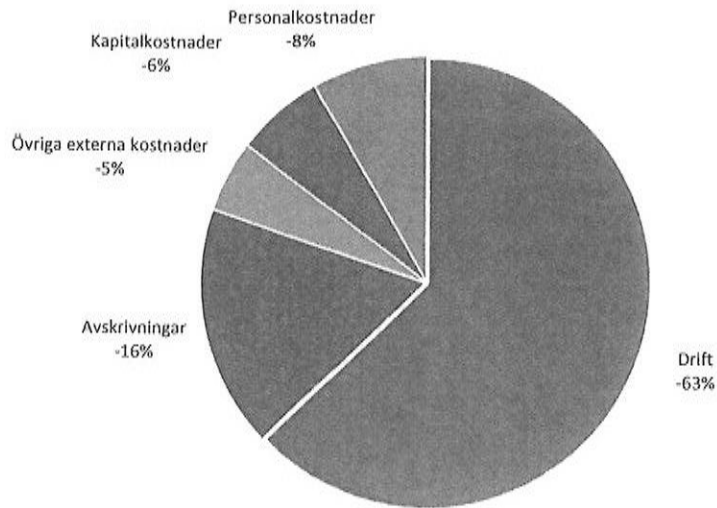
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

  
Daniel Ruhe

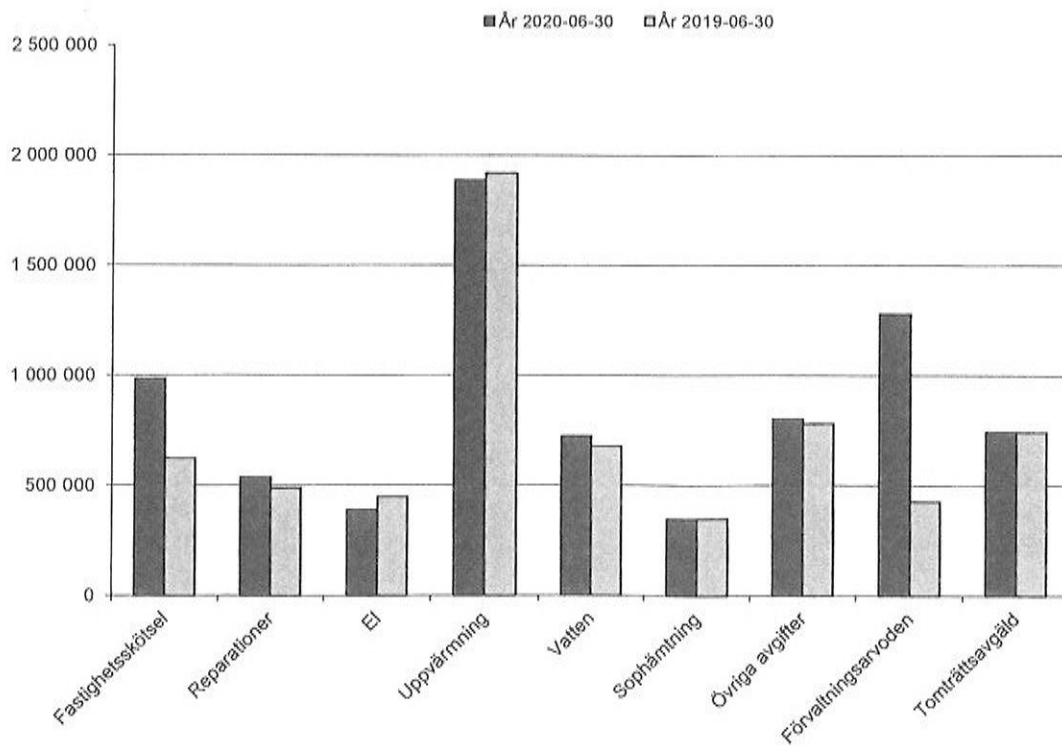
Av föreningen vald revisor



## Totala kostnader



## Fördelning driftkostnader





#### BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar 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.

#### 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.

#### 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 omförelse 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.

#### STÄLLDA SÄKERHETER

Avser i föreningens fall de säkerheter, pantbrev/fastighetsinteckningar som lämnats som säkerhet till kreditgivare för erhållna lån.

#### ANSVARSFÖRBINDELSER

Åtaganden för föreningen som inte redovisas som skuld eller avsättning. Kan vara borgensförbindelser eller avtalsenligt åtagande, som föreningsavgäld.

#### 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.

