

ÅRSREDOVISNING 2020/2021

HSB Brf Kortedala



HSB – där möjligheterna bor

**Styrelsen för
HSB Bostadsrättsförening
Kortedala i Göteborg**

Org.nr: 757200-9160

får härmed avge
årsredovisning
för föreningens verksamhet
under räkenskapsåret

2020-07-01--2021-06-30

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för

HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB brf Kortedala i Göteborg är ett privat bostadsföretag 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, 3, 5, 7, 9 (ett hus)
Västra Midvintersgatan 6, 8, 10 (ett hus)
Östra Midvintersgatan 12, 14, 16, 18 (fyra hus)
Söndagsgatan 1, 3, 5, 7 (ett hus), 9, 11, 13, 15, 17, 19 (ett hus)
Söndagsgatan 21, 23, 25, 27, 29, 31 (ett hus), 33, 35, 37, 39, 41, 43, 45 (ett hus).

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 ska skapa ett ekonomiskt, trivsamt och tryggt boende.

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 trivsam 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. Kompostering av hushållsavfall sker för miljöns skull och för föreningens ekonomi. Därför är det viktigt att alla sorterar sina sopor, det gäller även förpackningar.

Väsentliga händelser under och efter verksamhetsåret

Efter räkenskapsårets utgång har ingen höjning skett av månadsavgifterna som ligger kvar på ca 785 kr/kvm/år på lägenheterna, dock blev det höjning på hyror för parkering, garage (10 %) och extra förråd (20 %) från 2021-07-01.

Under året har följande reparationer gjorts:

Vi fortsätter att byta ut fasadbelysning och belysning i allmänna utrymmen 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.

Under året har följande investeringar gjorts:

- Vi har börjat med stamreovering av våra liggande avlopp, detta underhåll fortsätter under nästa verksamhetsår.
- Utredning och undersökning av ventilationen låghus. Vilket kommer resultera i åtgärder som påbörjas under nästa verksamhetsår (2021-2022)
- Byte av radiatortermostater sker vid behov.
- Brandsläckare i tvättstugor

Nästa räkenskapsår planeras följande:

- Ventilationsåtgärder låghus
- Fortsatt arbete med vår stamrenovering
- Eventuellt påbörja arbete med 3-fas-el till lägenheterna

Vi har fortsatt vårt arbete med brandsyn i våra lokaler och arbetet fortsätter kontinuerligt. I år ställde vi fråga till alla medlemmar om de har brandvarnare, arbetet fortsätter under räkenskapsår 2021–2022.

Styrelsen följer den ekonomiska utvecklingen för att bevaka eventuella räntehöjningar. Vid årets omförhandlingar av aktuella lån lyckades vi få mycket bra räntor. Den högsta räntenivån vi har på något av våra lån var på 1,61 %.

Under verksamhetsåret har styrelsen fortsatt följa upp de tjänster vi köper in, så att föreningen får leverans av avtalade tjänsterna. Vi har driftsmöten 1 gång i månaden med vår leverantör, HSB Göteborg.

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

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 24 november 2020. Vi var tvungna att besluta om att vi skulle ha poststämma på grund av Covid-19. I stämman deltog 34 lägenheter med godkända röstsedlar. 2 röstsedlar var ogiltiga då de var anonyma, vilket gör att man inte vet om det verkligen är en medlem som lämnat in röstsedeln och kan därför inte räknas in i stämman.

Föreningen hade vid årets början 434 medlemmar och vid årets slut 438 medlemmar.

Under året har 24 lägenheter överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

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

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är Carina Andersson och Zdrave Mitrevski.

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

Firmatecknare har varit Carina Andersson, Lars Hansson, Annika Kristic samt Zdrave Mitrevski, 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. På årets fullmäktige var Carina Andersson ordförande.

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

FLERÅRSÖVERSIKT

Tkr	2020/21	2019/20	2018/19	2017/18	2016/17
Nettoomsättning	15 698	15 697	15 417	15 410	14 843
Resultat efter finansiella poster	2 193	2 766	2 131	2 502	2 986
Balansomslutning	86 123	83 865	82 216	76 661	58 301
Årsavgifter för bostäder, Kr per kvm	785	785	770	770	741
Underhållsfond	16 621	14 938	13 183	12 194	10 309
Soliditet i %	24	22	19	17	19

FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	559 874		0	559 874
Fond för yttre underhåll	14 938 102		0	16 620 583
S:a bundet eget kapital	15 497 976		0	17 180 457
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	4 960	2 766 277	-1 682 406	1 088 756
Årets resultat	2 766 277	-2 766 277	2 193 757	2 193 757
S:a ansamlad vinst/förlust	2 771 237		0	3 282 513
S:a eget kapital	18 269 213		0	20 462 970

*under året har avsättning till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt disposition ur med 117 594 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	1 088 756
Årets resultat	<u>2 193 757</u>
	3 282 513

Styrelsen föreslår följande disposition:

Att till balanserat resultat föra över **3 282 513 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.



HSB Brf Kortedala i Göteborg

		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 697 168	15 696 749
Övriga rörelseintäkter	Not 2	38 906	153 970
Summa rörelseintäkter		15 736 074	15 850 719
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-9 623 434	-8 205 956
Underhållskostnader	Not 4	-117 519	-44 620
Övriga externa kostnader	Not 5	-679 522	-667 410
Personalkostnader	Not 6	-190 533	-1 078 338
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 194 140	-2 274 456
Summa rörelsekostnader		-12 805 148	-12 270 781
Rörelseresultat		2 930 926	3 579 938
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	21 680	18 059
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-758 849	-831 720
Summa finansiella poster		-737 169	-813 661
Årets resultat	Not 10	2 193 757	2 766 277



**HSB Brf Kortedala i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 66 722 494 68 415 018

Inventarier

Not 12 874 927 1 042 418

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 2 359 903 0

69 957 324 69 457 436*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

69 958 024 **69 458 136****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 8 476 9 742

Övriga fordringar

Not 16 5 834 647 4 135 366

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 321 734 1 262 239

7 164 857 5 407 347

Kortfristiga placeringar

Not 18 9 000 000 9 000 000

Summa omsättningstillgångar

16 164 857 **14 407 347****Summa tillgångar****86 122 881** **83 865 483**

**HSB Brf Kortedala i Göteborg**

Balansräkning		2021-06-30	2020-06-30
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		559 874	559 874
Underhållsfond		16 620 583	14 938 102
		<u>17 180 457</u>	<u>15 497 976</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		1 088 756	4 960
Årets resultat		2 193 757	2 766 277
		<u>3 282 513</u>	<u>2 771 237</u>
Summa eget kapital		20 462 970	18 269 213
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19	36 858 836	58 229 535
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristiga skulder till kreditinstitut		21 370 699	1 585 104
Leverantörsskulder		2 217 881	1 242 846
Skatteskulder		34 571	44 348
Övriga kortfristiga skulder	Not 20	2 591 804	2 652 519
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	2 586 120	1 841 917
		<u>28 801 075</u>	<u>7 366 734</u>
Summa skulder		65 659 911	65 596 269
Summa Eget kapital och skulder		86 122 881	83 865 483



**HSB Brf Kortedala i Göteborg****Balansräkning****2021-06-30****2020-06-30****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 66 722 494 68 415 018

Inventarier

Not 12 874 927 1 042 418

Pågående nyanläggningar och förskott

Not 13 2 359 903 0

69 957 324 69 457 436*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 14 700 700

700 700

Summa anläggningstillgångar

69 958 024 69 458 136**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 15 8 476 9 742

Övriga fordringar

Not 16 5 834 647 4 135 366

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 17 1 321 734 1 262 239

7 164 857 5 407 347

Kortfristiga placeringar

Not 18 9 000 000 9 000 000

Summa omsättningstillgångar

16 164 857 14 407 347**Summa tillgångar****86 122 881 83 865 483**

**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	1,53%
Balkonger o tak	2,50%
Entrétag låghusen	4,00%
Inventarier	20,00%

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 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.

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.



HSB Brf Kortedala i Göteborg

Noter	2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 142 500	15 146 030
Hyror	518 654	514 316
Ovriga intäkter	421 011	421 400
Bruttoomsättning	16 082 165	16 081 746
Avsatt till inre fond	-384 997	-384 997
	15 697 168	15 696 749
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	38 906	153 970
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 679 312	983 645
Reparationer	764 238	536 132
El	371 087	389 183
Uppvärmning	2 103 388	1 887 948
Vatten	745 477	724 079
Sophämtning	377 890	347 691
Ovriga avgifter	824 750	802 852
Förvaltningsarvoden	1 418 289	1 279 948
Tomträttsavgäld	725 934	743 745
Övriga driftskostnader	613 068	510 733
	9 623 434	8 205 956
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	0	23 089
El och tele	56 250	0
Byggnad utvändigt	11 991	21 531
Marktyor	35 528	0
Styr och övervakning	13 750	0
	117 519	44 620
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	528 416	523 181
Medlemsavgifter	113 700	112 200
Övriga externa kostnader	37 406	32 029
	679 522	667 410
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	130 000	120 000
Förtroendeman	0	36 000
Revisorsarvode	10 200	10 200
Löner och andra ersättningar	6 000	27 820
Sociala kostnader	39 804	68 474
Kurser och konferenser	0	1 563
	186 004	264 056
Övriga anställda		
Löner och ersättningar	0	412 887
Löner extrapersonal	0	56 448
Sociala kostnader	0	129 274
Uttagsskatt	0	154 200
Pensionskostnader och förpliktelser	1 733	56 349
Övriga personalkostnader	2 796	4 525
	4 529	813 682
	190 533	1 077 738
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 870 649	1 936 412
Markanläggningar	156 000	156 000
Inventarier	167 491	182 044
	2 194 140	2 274 456
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	21 680	18 059
	21 680	18 059





HSB Brf Kortedala i Göteborg

2020-07-01
2021-06-302019-07-01
2020-06-30

Noter

		2020-07-01 2021-06-30	2019-07-01 2020-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	758 772	828 768
	Räntekostnader kortfristiga skulder	0	1 052
	Övriga finansiella kostnader	77	1 900
		<u>758 849</u>	<u>831 720</u>
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	2 193 757	2 766 277
	Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 800 000
	Disposition ur underhållsfond	117 594	44 620
	Resultat efter underhållspåverkan	<u>511 351</u>	<u>1 010 897</u>



HSB Brf Kortedala i Göteborg
Noter

	2021-06-30	2020-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	96 594 128	96 594 128
Årets investeringar	334 125	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>96 928 253</u>	<u>96 594 128</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-34 019 110	-32 082 698
Utgående avskrivningar	<u>-1 870 649</u>	<u>-1 936 412</u>
	-35 889 759	-34 019 110
Bokfört värde byggnader	61 038 494	62 575 018
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 400 000	7 400 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>7 400 000</u>	<u>7 400 000</u>
Ingående ackumulerade avskrivningar		
Årets avskrivningar	-1 560 000	-1 404 000
Utgående avskrivningar	<u>-156 000</u>	<u>-156 000</u>
	-1 716 000	-1 560 000
Bokfört värde markanläggningar	5 684 000	5 840 000
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	66 722 494	68 415 018
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	<u>955 000</u>	<u>955 000</u>
	140 155 000	140 155 000
Mark - bostäder	100 600 000	100 600 000
Mark - lokaler	<u>1 491 000</u>	<u>1 491 000</u>
	102 091 000	102 091 000
Taxeringsvärde totalt	242 246 000	242 246 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	62 269 000	62 269 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 886 262	792 599
Årets investeringar	0	1 093 663
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>1 886 262</u>	<u>1 886 262</u>
Ingående avskrivningar		
Årets avskrivningar	-843 844	-661 800
Utgående avskrivningar	<u>-167 491</u>	<u>-182 044</u>
	-1 011 335	-843 844
Bokfört värde	874 927	1 042 418
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Stammar bottenplatta	2 259 903	0
Låsbyte	50 000	0
Ventilation	<u>50 000</u>	<u>0</u>
	2 359 903	0
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	<u>200</u>	<u>200</u>
	700	700
Not 15 Kundfordringar		
Hyres och avgiftsfordringar	8 476	9 742
	<u>8 476</u>	<u>9 742</u>

**HSB Brf Kortedala i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
-------	------------	------------

Not 16 Övriga fordringar		
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	5 747 906	4 053 382
Skattekonto	86 741	81 984
	5 834 647	4 135 366

Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
Förutbetalda kostnader	1 316 648	1 257 140
Upplupna intäkter	5 086	5 099
	1 321 734	1 262 239

Not 18 Kortfristiga placeringar

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2021-07-31	2022-01-31	6 mån	0,25%	3 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-09-30	2022-03-30	6 mån	0,25%	2 000 000
HSB Göteborg HSB	2021-08-28	2021-11-28	3 mån	0,20%	4 000 000
					9 000 000
Fastränteplaceringar					9 000 000
					9 000 000

Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	317073	1,27%	2021-12-01	6 671 630	69 860
Stadshypotek	359207	1,53%	2022-06-30	9 625 000	100 000
Stadshypotek	378954	1,41%	2021-09-30	895 281	8 072
Stadshypotek	409473	1,55%	2023-03-30	3 120 000	80 000
Stadshypotek	416161	1,50%	2023-03-30	5 684 180	120 940
Stadshypotek	437778	1,61%	2023-07-30	9 228 871	195 320
Stadshypotek	440880	1,15%	2021-09-01	1 243 620	26 320
Stadshypotek	536546	0,75%	2022-10-30	3 402 600	48 000
Stadshypotek	558185	0,89%	2024-01-30	7 981 177	513 732
Stadshypotek	582527	1,09%	2025-04-30	8 640 000	240 000
Stadshypotek	682102	0,85%	2021-09-01	1 737 176	182 860
				58 229 535	1 585 104

Nästa års amortering beräknas uppgå till 1 585 104
 Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld 19 785 595
 Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut **21 370 699**

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 858 836**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 50 304 015

Not 20 Övriga kortfristiga skulder

Källskatt	0	4 770
Arbetsgivaravgifter	0	4 995
Anställdas avdrag	675	0
Mervärdesskatt	420	155 160
Inre fond	2 590 709	2 486 919
	2 591 804	2 651 844



**HSB Brf Kortedala i Göteborg**

Noter	2021-06-30	2020-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	107 133	111 868
Ovriga upplupna kostnader	1 096 315	373 183
Förutbetalda hyror och avgifter	1 382 672	1 356 866
	2 586 120	1 841 917

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

Annika Kestic

Carina Andersson

Henrik Jönsson

Lars Hansson

Stina-Kajsa Melin

Zdrave Mitrevski

Vår revisionberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Daniel Ruhe
Av föreningen vald revisor

Susanne Andersson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor



REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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 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 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. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

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

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, viktiga 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

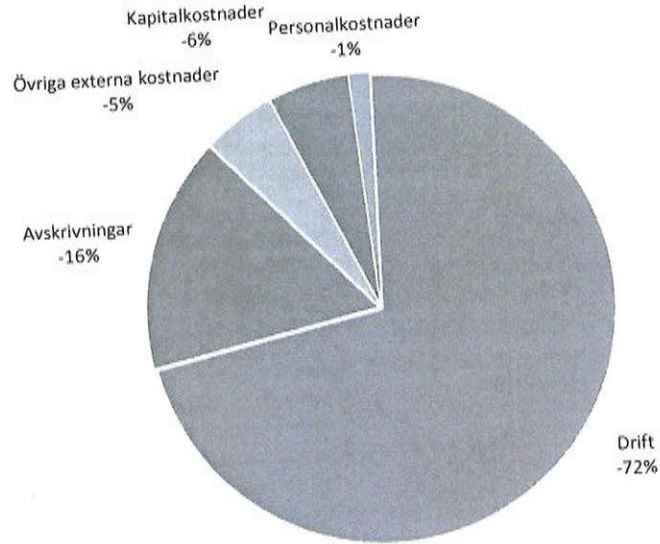
Digitalt signerad av

Susanne Andersson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

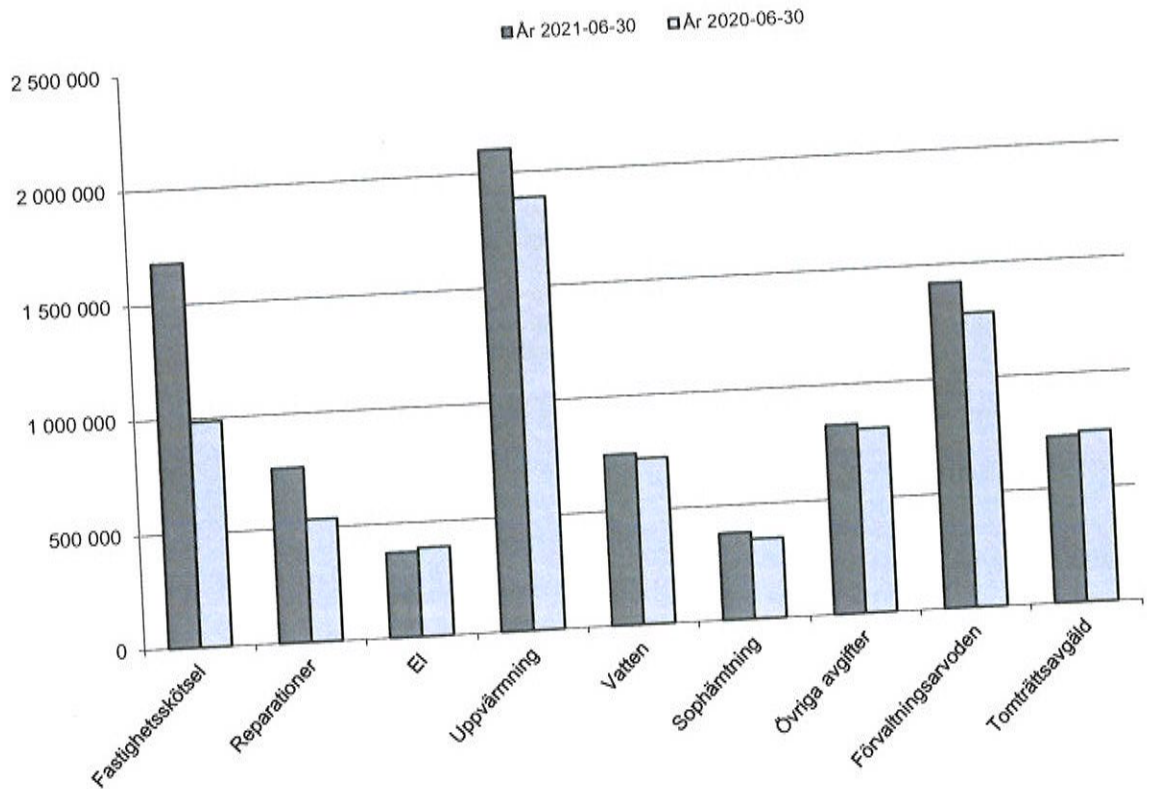
Daneil Ruhe
Av föreningen vald revisor



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader



BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

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.

