

**HSB Bostadsrättsförening Korndahl i Mölndal**  
**Org nr 752000-0527**

## **Årsredovisning för räkenskapsåret 2018**

Styrelsen avger följande årsredovisning.

Innehåll	Sida
- förvaltningsberättelse	2
- resultaträkning	9
- balansräkning	10
- noter	12

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i kronor. Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

### VERKSAMHETEN

#### *Allmänt om verksamheten*

Bostadsrättsföreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter med bostadsrätt för permanent boende och lokaler åt medlemmarna med hyresrätt till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Föreningen har sitt säte i Mölndal.

### Föreningens byggnader

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Förbygeln 1 (Skrittgatan - Ridspögatan, gården kallas Skrittgården) och Fyrsprånget 1 (Ponnygatan - Ridspögatan, gården kallas Ponnygården)  
Byggnadsår 1967

Föreningens byggnader består av 6 hus, D,E,F,G,H och I.

#### Lägenhetsfördelning

58 st	1 rum och kök
31 st	2 rum och kök
182 st	3 rum och kök
37 st	4 rum och kök
15 st	5 rum och kök

Den totala boytan enligt taxeringsbesked uppgår till 22 716 kvm.

Taxeringsvärdet är 282 083 000 kr (mark 113 778 000 kr och byggnader 168 305 000 kr).

Byggnaderna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.

### Fastighetens tekniska status

För fastigheterna finns en 30-årig underhållsplan, som årligen uppdateras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämman beslut om reservering och ianspråktagande av fonderade medel för yttre fastighetsunderhåll. Årligen reserveras minst det belopp som anges i underhållsplanen.

Det planerade underhållsbehovet av föreningens fastighet beräknas till 29 500 000 kr för den närmaste 10-årsperioden.

Styrelsen beräknar att ovan underhållsåtgärder i sin helhet ska täckas av fonderade medel. <sup>(9)</sup>



Byggnaderna har underhållits enligt följande:

<i>År</i>	<i>Händelse</i>
2000	Balkonger byggs ut och inglasas
2003-2007	Renovering av badrum och avloppsstammar
2010-2012	Fönsterbyten
2015	Entrépartibyte, upprustning av trapphus och renovering av tvättstugor
2016	Entrépartibyten, portlås

Energiavtal (Skötselavtal för att spara energi) har träffats med HSB Mölndal att löpa fr.o.m. april 2013 t.o.m. 2018. Syftet är att spara 3 %.

### **Fastighetsförvaltning**

För underhåll av fastigheterna har föreningen följande anställda.

Pertti Hentonen	Fastighetsskötare	100%
Sören Jörgensen	Fastighetsskötare	100%
Lennart Johansson	Fastighetsskötare	100%
Evelina Nilsson	Fastighetsskötare	100%
Roger Eriksson	Förvaltare	Timanställd 30%
		2018-01-01-2018-05-16
		2018-05-30-2018-12-31

HSB Mölndal handhar föreningens ekonomiska förvaltning.

### ***Väsentliga händelser under räkenskapsåret***

Installationen av portlåssystem och passagesystem för tvättstugebokning har fortgått under hela året.

Avtal har tecknats med Bredablick Förvaltning avseende ekonomisk förvaltning fr o m 2019-01-01.

### **HSB kod för bostadsrättsföreningar**

Styrelsen avger rapport på punkter om vad som ingår och vad som är avvikelse från koden. Styrelsen skall arbeta strategiskt och långsiktigt med bland annat fastighetsägaransvar, ekonomi, underhåll och medlemsinflytande.

Roger Eriksson har varit anställd av styrelsen som förvaltare på 30% samtidigt som han varit förtroendevald ledamot. Roger Eriksson har varit anställd eftersom vi ej kan få kunskap och kompetens till en rimlig kostnad. <sup>1)</sup>

## Föreningens ekonomi

### Årsavgifter

Avgifterna för 2019 har höjts med 3%, informationsöverföring debiteras med 245 kr/lägenhet.  
Årsavgift 2018: 638,30 kr per kvm

### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 337 kr/lgh samt 1 % av lokalernas taxeringsvärde och blir totalt 452 681 kr. Taxeringsvärdet framgår av not.

### Budget för 2019

Budgeten visar på ett nollresultat, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 3 000 000 kr samt planerat lyft om 6 000 000 kr .

## MEDLEMSINFORMATION

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Patent- och Registreringsverket 2016-01-26.  
Beslut om stadgeändring har skett under 2018.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2018-05-16. I stämman deltog 58 röstberättigade medlemmar.  
Extrastämma hölls 2018-11-25 där ett andra beslut fattades att anta de nya stadgarna 2011 ver 5.  
Dessutom behandlades frågan om fortsatt utredning av olika sätt att hantera det framtida underhållet där ett alternativ var en vision med inglasning av gårdarna. Stämman beslutade avslå fortsatt utredning. I extrastämman deltog 79 röstberättigade.

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 420 (417) medlemmar, varav

Bostadsrättshavare	319
Samägare	100
HSB Mölndal	1

Under året har 29 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 40 stycken och avgående medlemmar har varit 37 stycken.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. 1 138 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. 455 kr.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Korndahl är ansluten till HSB Mölndal. Genom medlemskapet har föreningen tillgång till information, kurser och ekonomisk och juridisk expertis, som styrelse och medlemmar är i behov av för en effektiv förvaltning av föreningens fastighet och ekonomi. <sup>2)</sup>



Medlemsexpeditionen

Styrelsen har varit tillgänglig på expeditionen Ridspögatan 2B onsdagar ojämna veckor kl 18.30 - 19.30.

Styrelsearvodet uppgår till 290 000 kr vilket uttages med 150 kr/tim på kvällar och helger.

Information till medlemmarna

Två nummer av Korndahl-Nytt har distribuerats till alla hushåll. Ytterligare 9 nummer har anslagits i trappuppgångarna. Korndahl-Nytt finns även på [www.brfkorndahl.se](http://www.brfkorndahl.se)

Under året har styrelsen gjort tillsyn i lägenheter och välkomnat nya medlemmar. I samband med tillsynen informerades om verksamheter, lokaliteter och serviceutbud som finns i föreningen. De nya medlemmarna har också fått informationsmaterial om hur det är att bo i bostadsrätt. Detta informationsmaterial har även funnits att tillgå på medlemsexpeditionen.

Föreningen har samarbete med parkeringsbolaget Q-Park. P-automaten tar såväl kort som betalning via mobiltelefon. Den huvudsakliga övervakningen av parkeringsytorna hanteras av Q-Park som även sköter service av automaten. <sup>1)</sup>

## Styrelse, revisorer och valberedning

### Styrelse

Enligt föreningens stadgar ska styrelsen bestå av lägst 3 och högst 11 ledamöter med högst 4 suppleanter. Styrelsen har sedan ordinarie föreningsstämma 2018-05-16 och därpå följande styrelsekonstituering haft följande sammansättning:

Roger Eriksson	Ordförande, vald av årstämman, medlem i arbetsutskottet (AU), IT-ansvarig samt kontroll av förbrukning av vatten och värme
Eva Fredlund	Vice ordförande, studieorganisatör, expeditions- & fritidslokalsansvarig och medlem i AU
Inga-Lill Fresk	Sekreterare och informationsansvarig, sammanställning felanmälan
Anders Fridell	Ekonomiansvarig & adjungerad till AU
Peter Funck	Vice ekonomiansvarig, medlem i AU, inre & yttre områdeskontroll, IT-ansvarig, kontroll av förbrukning av vatten och värme samt inre & yttre områdeskontroll
Sofia Ahlsén	Vice ekonomiansvarig, vice sekreterare, informationsgruppen
Anita Lloyd	Tillsynsansvarig
Julia Petrovic	Informationsgruppen
Roger Blom	Inre & yttre områdeskontroll
Ingemar Grinneland	Ledamot utsedd av HSB Mölndal

- I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Roger Eriksson, Inga-Lill Fresk, Sofia Ahlsén, Roger Blom och Julia Petrovic.
- Föreningens firma tecknas av Roger Eriksson, Anders Fridell, Eva Fredlund och Peter Funck, två i förening
- Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden .
- För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Länsförsäkringar.
- Styrelsen kan kontaktas genom medlem@brfkorndahl.se
- Felanmälan kan ske på flera sätt:

E-post: [felanm@brfkorndahl.se](mailto:felanm@brfkorndahl.se) Via internet: [www.brfkorndahl.se](http://www.brfkorndahl.se)

Fastighetsskötarexpeditionen. Telefon 031 - 87 40 62, vardagar kl 9.00 - 09.30 Telefonsvarare övriga tider.

### Revisorer

Revisor har varit Heléne Gustafson med Lars-Åke Uhlan som revisorsuppleant, valda av föreningen samt revisor från BoRevision AB, vilken är utsedd av HSB Riksförbund.

Arvode till revisor vald av föreningen har under året uppgått till 15 000 kr (exkl. sociala avgifter).

### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Eva Fredlund och Roger Eriksson valda av styrelsen på konstituerande möte 2018-05-30 på delegation av årstämman. <sup>1)</sup>



### Valberedning

Valberedning har varit Lars Samuelsson (ordförande), Eva Adolfsson, Annika Bernhardtz och Melissa Sandersson valda av stämman. Stämman beslöt - enligt styrelsens förslag - att valberedningen skulle ha dynamiskt arvode, dvs att deltagande valberedare ersätts med kr 300 och valberedningens ordförande med kr 350 per protokollfört möte.

### Fritidskommittén

Fritidskommitté har varit Andreas Johansson, Evelina Nilsson och Denise Larsson. Arvode till fritidskommittén beslöts till 10 000 kr på årsstämman.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	<u>2018</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Nettoomsättning	kr 14 944 063	14 537 022	14 236 115	13 938 153	14 316 668
Resultat efter finansiella poster	kr -604 538	140 585	-1 807 524	41 742	1 488 794
Kassalikviditet	% 267	185	190	251	302
Soliditet	% 33,6	33,6	33,8	36,1	36,6
Fond för yttre underhåll	kr 5 305 667	5 539 285	6 542 105	6 696 215	6 296 671
Årsavgift per kvm bostadsyta	kr 638,3	622,3	610,2	610,2	610,2
Lån per kvm bostadsyta	kr 1 160,9	1 180,8	1 200,8	1 207,9	1 216,5
Genomsnittlig skuldränta	% 0,9	0,6	1,0	0,9	2,3
Fastighetens belåningsgrad	% 9,3	9,5	9,7	10,8	10,8
Taxeringsvärde	tkr 282 083	282 083	282 083	254 817	254 817

Nyckeltalsdefinitioner framgår av not 1

## FÖRÄNDRING EGET KAPITAL

	<u>Insats- kapital</u>	<u>Upplåtelse- avgift</u>	<u>Fond för yttre underhåll</u>	<u>Balanserad vinst</u>	<u>Årets resultat</u>
<b>Eget kapital 2017-12-31</b>	3 663 200	1 115 000	5 539 285	5 981 826	140 585
Reservering till yttre fond			2 800 000	-2 800 000	
Ianspråktagande av yttre fond			-3 033 618	3 033 618	
Balansering av föregående års resultat				140 585	-140 585
Årets resultat					-604 538
<b>Eget kapital 2018-12-31</b>	3 663 200	1 115 000	5 305 667	6 356 029	-604 538 <sup>1)</sup>

**RESULTATDISPOSITION**

Föreningsstämman har följande vinst att behandla:

Årets resultat	-604 538
Balanserat resultat	6 356 030
	<hr/>
Återstår till föreningsstämmans förfogande	5 751 492

Styrelsen föreslår följande disposition

Att i ny räkning balansera	5 751 492
	<hr/>
	5 751 492

**Redovisning av yttre fond som avser garage och parkeringsplatser**

(av ovan redovisade tal avseende yttre fond så ingår även fonden för garage och parkeringsplatser)

Ingångsvärde avseende garage och parkeringsplatser	2 474 104 kr
Reservering till yttre fond som avser garage och parkeringsplatser	565 100 kr
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll som avser garage och parkeringsplatser-165 100	
Ytterligare ianspråkstagande av fond för yttre underhåll	
lön för utfört periodiskt underhåll	0 kr
Detta medför efter reservering och ianspråkstagande att garage och parkeringsfonden har följande behållning	2 874 104 kr

**Föreningens ekonomiska ställning och resultat**Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter. <sup>A)</sup>



<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	14 944 063	14 537 022
Övriga intäkter	3	516 572	587 084
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>15 460 635</b>	<b>15 124 106</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Underhåll		-3 033 618	-1 707 929
Driftskostnader	4	-7 898 683	-8 547 360
Personalkostnader och arvoden	5	-2 853 310	-2 503 302
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	6, 7	-2 073 413	-2 073 415
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-15 859 024</b>	<b>-14 832 006</b>
<b>Resultat före finansiella poster</b>		<b>-398 389</b>	<b>292 100</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter och liknande resultatposter		18 955	19 733
Räntekostnader och liknande resultatposter		-225 104	-171 248
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-206 149</b>	<b>-151 515</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-604 538</b>	<b>140 585</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-604 538</b>	<b>140 585</b> <sup>*)</sup>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>	1		
<b>Anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	6	32 305 118	33 924 414
<u>Materiella anläggningstillgångar</u>			
Inventarier	7	3 224 046	3 678 163
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>35 529 164</b>	<b>37 602 577</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<u>Kortfristiga fordringar</u>			
Övriga kortfristiga fordringar	8	3 094 022	3 907 968
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	406 072	382 619
		3 500 094	4 290 587
<u>Kortfristiga placeringar</u>			
Kortfristiga placeringar	10	0	10 000
<u>Kassa och bank</u>		8 032 237	7 033 974
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>11 532 331</b>	<b>11 334 561</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>47 061 495</b>	<b>48 937 138</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2018-12-31</b>	<b>2017-12-31</b>
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<u>Bundet eget kapital</u>			
Medlemsinsatser och upplåtelseavgifter		4 778 200	4 778 200
Yttre fond		5 305 667	5 539 285
		<u>10 083 867</u>	<u>10 317 485</u>
<u>Fritt eget kapital</u>			
Balanserad vinst		6 356 029	5 981 827
Årets resultat		-604 538	140 585
		<u>15 835 358</u>	<u>16 439 897</u>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	25 915 978	26 369 966
		<u>25 915 978</u>	<u>26 369 966</u>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	11, 12	453 988	453 988
Leverantörsskulder		972 473	1 280 894
Skatteskulder		21 889	43 622
Övriga kortfristiga skulder	13	2 107 476	2 029 934
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	14	1 754 333	2 318 837
		<u>5 310 159</u>	<u>6 127 275</u>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b><u>47 061 495</u></b>	<b><u>48 937 138</u></b> <sup>9)</sup>

## Noter

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

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

#### Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångarnas redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader. Byggnader och inventarier skrivs av systematiskt över tillgångens bedömda nyttjandeperiod.

Linjär avskrivningsmetod används. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	1,4 % per år
Om och tillbyggnader	3, 5 och 10% per år
Markanläggning	3 och 10 % per år
Inventarier	10 och 20 % per år

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

#### Omsättningstillgångar

Kortfristiga placeringar värderas till det lägsta av anskaffningsvärde och nettoförsäljningsvärde.

#### Fordringar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

#### 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.

#### Statlig inkomstskatt

År 2010 ändrade Högsta förvaltningsdomstolen (f d Regeringsrätten) förhandsbeskedet gällande beskattning av ränteintäkter. Detta innebär att en bostadsrättsförening inte ska beskattas för ränteintäkter hänförliga till föreningens fastighet. Föreningens ränteintäkter bedöms vara hänförliga till fastigheten och ska därför inte beskattas.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll.

Som likvida medel klassificeras, förutom kassa- och banktillgodohavanden, kortfristiga placeringar som har en kortare återstående löptid än tre månader från anskaffningstidpunkten. )



Nyckeltalsdefinitioner

Genomsnittlig skuldränta definieras som bokförd räntekostnad i förhållande till genomsnittliga fastighetslån.

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

Soliditet anger hur stor del av tillgångarna som är finansierade med eget kapital. Det egna kapitalets storlek i förhållande till föreningens övriga skulder beskriver föreningens långsiktiga betalningsförmåga.

Styrelsen arvoderas enligt arvoden fastställda av föreningsstämman.

**Not 2      Nettoomsättning**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Årsavgifter	13 853 073	14 135 604
Informationsöverföring	647 292	0
Avsättning till inre fond	-300 002	-300 002
Hysesintäkter lokaler	75 590	76 023
Hysesintäkter p-platser och garage	475 100	479 715
Övriga hyresintäkter	158 652	117 365
Övriga intäkter	34 359	28 317
Summa	<u>14 944 064</u>	<u>14 537 022</u>

**Not 3      Övriga intäkter**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Försäkringsersättning	447 316	544 300
Överlåtelse och pantavgifter	68 476	42 784
Påminnelseavgifter	780	0
Summa	<u>516 572</u>	<u>587 084</u> <sup>f)</sup>

**Not 4 Driftskostnader**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastighetsskötsel och städ	125 447	96 016
Reparationer	712 841	439 173
Reparation försäkringsärende	213 166	1 089 793
Taxebundna utgifter		
-El	457 832	487 896
-Uppvärmning	2 223 825	2 194 495
-Vatten	868 835	954 163
-Sophämtning	354 389	628 322
Fastighetsavgift	452 681	445 575
Försäkring	157 310	139 788
Informationsöverföring	946 553	883 549
Förvaltningskostnader, inkl avtal adm. förvaltning	429 637	461 730
Medlemsavgifter HSB	102 900	96 720
Studier och fritidsverksamhet	248 646	296 570
Konsultarvoden	371 304	124 044
Övrigt	233 317	209 526
Summa	<u>7 898 683</u>	<u>8 547 360</u>

**Not 5 Personalkostnader och arvoden**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Löner	1 434 911	1 280 501
Arvoden	345 000	330 000
Uttagsskatt	475 433	402 244
Sociala avgifter	597 966	490 557
	<u>2 853 310</u>	<u>2 503 302</u> <sup>m)</sup>

Föreningen har fem personer anställda



**Not 6 Byggnader och mark**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	65 386 786	65 386 786
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	65 386 786	65 386 786
Ingående ackumulerade avskrivningar	-31 462 372	-29 843 076
Årets avskrivningar	-1 619 296	-1 619 296
Utgående ackumulerade avskrivningar	-33 081 668	-31 462 372
Utgående restvärde enligt plan	<u>32 305 118</u>	<u>33 924 414</u>
I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med	1 432 800	1 432 800
<b>Taxeringsvärde</b>		
Taxeringsvärde byggnader	168 305 000	168 305 000
Taxeringsvärde mark	113 778 000	113 778 000
Taxeringsvärde är uppdelat enligt följande:		
Bostäder	280 000 000	280 000 000
Lokaler	2 083 000	2 083 000

**Not 7 Inventarier**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Ingående ackumulerade anskaffningsvärden	4 921 878	3 732 082
-Inköp	0	1 189 796
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	4 921 878	4 921 878
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 243 715	-789 596
-Avskrivningar	-454 117	-454 119
Utgående ackumulerade avskrivningar	-1 697 832	-1 243 715
Utgående restvärde enligt plan	<u>3 224 046</u>	<u>3 678 163</u> <sup>9)</sup>

**Not 8 Övriga kostfristiga fordringar**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Avräkningskonto HSB Mölndal	3 021 310	3 883 135
Hyses- kund- och avgiftsfordringar	40 353	10 714
Skattefordran	25 359	7 119
Handkassa	7 000	7 000
Summa	<u>3 094 022</u>	<u>3 907 968</u>

**Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
ComHem	236 654	236 633
Fastighetsförsäkring	169 418	145 986
Summa	<u>406 072</u>	<u>382 619</u>

**Not 10 Kortfristiga placeringar**

 Avsåg Nordea Bostadsobligation <sup>Ⓜ</sup>



**Not 11 Skulder till kreditinstitut**

Långgivare	Ränta %	Räntan är bunden t.o.m.	Amortering enl plan	Lånebelopp 2018-12-31
Nordea	1,0	2020-06-17	134 252	12 280 800
*Nordea	0,521	2019-07-12	238 600	10 259 800
Nordea	1,0	2020-06-17	81 136	3 829 528
<b>Totalt</b>			<b>453 988</b>	<b>26 369 966</b>

Av ovanstående skulder till kreditinstitut redovisas 453 988 kr som kortfristiga skulder.

Av de långfristiga skulderna förfaller 24 100 026 kr senare än fem år efter balansdagen.

*\*STIBOR-lån förfaller i sin helhet till slutbetalning vid förfalldatum (tillika konverteringsdatum) och är därför att betrakta som kortfristig skuld. Föreningen har dock ingen avsikt att avsluta lånen vid förfalldatum.*

**Not 12 Ställda säkerheter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Fastighetsinteckningar som säkerheter för skulder till kreditinstitut	32 402 000	32 402 000
	<u>32 402 000</u>	<u>32 402 000</u>

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Inre fond	1 855 907	1 773 833
Uttagsskatt	116 178	102 207
Personalens källskatt samt löneskatt	128 104	149 764
Övriga skulder	7 287	4 131
Summa	<u>2 107 476</u>	<u>2 029 935</u> <sup>H)</sup>

**Not 14      Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	<u>2018-12-31</u>	<u>2017-12-31</u>
Upplupna räntor	34 850	35 033
Förskottsbetalda årsavgifter och hyror	991 107	1 210 000
Upplupet styrelsearvode	41 936	45 881
Upplupna sociala avgifter	13 176	14 416
Semesterskuld	305 079	240 885
El	23 319	47 266
Fjärrvärme	322 166	283 960
Vatten	0	233 149
Renhållning	0	174 781
Revisorsarvode	22 700	22 200
Övriga poster	0	11 266
 Summa	 <u>1 754 333</u>	 <u>2 318 837</u>

**Övriga noter**

**Not 15      Eventualförpliktelser**

	<u>2018</u>	<u>2017</u>
Fastigo	22 100	21 577 <sup>(A)</sup>



Mölndal 2019-04-03

  
Roger Eriksson

  
Eva Fredlund

  
Inga-Lill Fresk

  
Anders Fridell

  
Peter Funck

  
Sofia Ahlsén

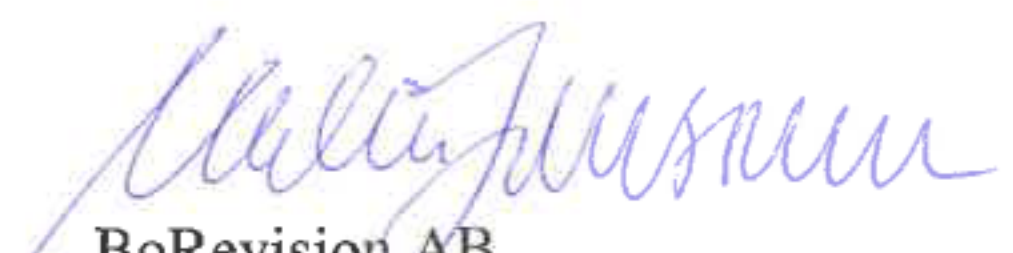
  
Anita Lloyd

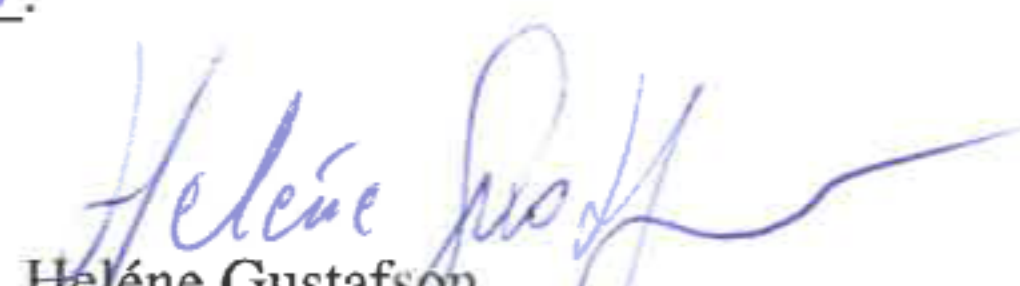
  
Julia Petrovic

  
Roger Blom

  
Ingemar Grimheland

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019-04-10.

  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor  
**Malin Johannesson**

  
Heléne Gustafson  
Av föreningen vald revisor



## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Korndahl i Mölndal, org.nr. 752000-0527

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

#### 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 revisors sed 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.

#### Upplýsning 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning. <sup>7</sup>



## 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 Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2018 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 revisions sed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisors sed 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 revisions sed 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 revisions sed 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.

Mölndal den 10/4 2019



Malin Johannesson

BoRevision i Sverige AB

Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Heléne Gustafson

Av föreningen vald revisor