



# ÅRSREDOVISNING 2020

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

En bostadsrättsförening är enligt bokföringslagen skyldig att för varje år upprätta en årsredovisning i enlighet med årsredovisningslagen. En årsredovisning består av en förvaltningsberättelse, en resultaträkning, en balansräkning samt en notförteckning. Av notförteckningen framgår vilka redovisnings och värderingsprinciper som tillämpas samt detaljinformation om vissa poster i resultat- och balansräkningen.

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## 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.

## TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## 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.

## 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.

## SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte står något i årsredovisningen.

Styrelsen för HSB Bostadsrättsförening Görjekullen i Mölndal får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (kr). Uppgifter inom parentes avser föregående år.

## Förvaltningsberättelse

### Verksamheten

#### *Allmänt om verksamheten*

Föreningen, som är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har sitt säte i Mölndal.

#### **Föreningens byggnader**

Föreningen äger och förvaltar fastigheterna Görjelyckan 1 och Kikås 1:174. Dessa fastigheter ingår i Mölndals kommuns bevarandeplan som kulturhistoriskt område av riksintresse, fastställt av länsstyrelsen 1984-01-31 (Dnr 11-032-2539-83). Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade hos försäkringsbolaget Folksam. Nybyggnadsåret är 1984 då föreningen bildades efter renoveringsarbete utfört av HSB Bygg AB.

Föreningens fastigheter består av 14 hus med totalt 36 lägenheter som upplåts med bostadsrätt. Föreningen har dessutom 29 parkeringsplatser som hyrs ut till föreningens medlemmar. Den totala boytan uppgår till 2 355 kvm.

#### Lägenhetsfördelning:

8 st.	1 rum och kök
15 st	2 rum och kök
3 st	3 rum och kök
10 st	4 rum och kök

#### **Fastighetens tekniska status**

För fastigheten finns en 30-årig underhållsplan. Den uppdateras och revideras av styrelsen. Planen ligger till grund för föreningsstämmans 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 fastigheter beräknas till cirka 20 miljoner kr för den närmaste tioårsperioden.

#### **Fastighetsförvaltning**

HSB Mölndal sköter föreningens ekonomiska förvaltning.

### **VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Dräneringsarbete som påbörjades 2019 är klart och slutbesiktigats.

Trädbeskrning.

En arbetsdag har genomförts under året.

Vi har haft stadgeenliga årstämma.

Vi har haft tre stycken vattenskador och en brand i lägenhet. Vi har haft två stycken skador på egendom som orakats av påkörning av bil. Samtliga ärenden har hanterats som försäkringsärende.

Staketrenovering har utförts.

Brandskydd har installerats i samtliga fastigheter och nya brandsläckare har köpts in.

Förbättrat ytskikt i tvättstugan på Görjelycksgatan 19-23.

Lagat putsad mur vid Görjelycksgatan 5-9.

Vi har köpt in ett kodlås på dörren till källaren på Görjelycksgatan 19-23. Kodlåset har fungerat väl efter att det blev utbytt.

Fastigheten på Görjelycksgatan 4 har fått bättre taksäkerhet. Trasiga tegelpannor har bytts ut.

Garantiarbete för takfläkt på fastighet Görjelycksgatan 29.

Styrelsen har under en heldag sett över föreningens fastigheter och vad som behöver göras framöver.

#### **Föreningens ekonomi**

##### Årsavgifter

Avgiften för 2020 uppgår till 993 kr/kvm

Avgiften 2021 höjdes med 1,5%.

##### Fastighetsskatt/avgift

Fastighetsavgift erläggs med 1 429 kr/lgh per hyresenhet och lägsta värdet av 0,75% av taxeringsvärdet med tillhörande tomtmark eller antal lgh gånger den komunal avgiften för småhusenheterna (hus med en till två lägenheter); totalt 148 171 kr. Taxeringsvärdet framgår av not 4.

##### Eget Kapital

I år visar föreningen ett negativt kapital. För att hämta hem detta på sikt kommer man att gå över

till redovisningsprincipen K3 (komponentavskrivning) samt att göra succesiva avgiftshöjningar de kommande åren. Det finns även ett beräknat övertäckningsvärde i fastigheten.

#### Budget för 2021

Budgeten visar ett resultat på 260 689 kr, i detta resultat ingår reservering till yttre fonden med 623 000 kr samt ett avlyft om 569 000 kr.

#### **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 2020-06-15 haft följande sammansättning:

Elinor Karlsson	Ledamot	Ordförande (tom 2102)
Daniel Fröjd	Ledamot	V.ordf/Ordförande
Anna Uhrbom	Ledamot	Sekreterare
Rasmus Rees	Ledamot	
Susanne Hedberg	Ledamot	
Hans Sahlqvist	Ledamot	HSB Mölndal
Arif Naqvi	Suppleant	
Nicklas Uhrbom Eriksson	Suppleant	

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är ledamöter Daniel Fröjd och suppleant Nicklas Uhrbom Eriksson

Firman tecknas av Daniel Fröjd, Elinor Karlsson, Susanne Hedberg, Anna Uhrbom och Rasmus Rees i styrelsen, två i förening.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden.

Styrelsen har tagit ut 0 kr i arvode under 2020.

För styrelsens arbete finns ansvarsförsäkring tecknad hos försäkringsbolaget Folksam.

##### Revisorer

Revisorer har varit Josefin Winberg och Josefine Lagerström Pollak revisorssuppleant, valda av föreningen, samt en revisor från BoRevision AB, utsedd av HSB Riksförbund.

##### Representanter i HSBs fullmäktige

Föreningens representant i HSB-föreningens fullmäktige har varit Elinor Karlsson med Daniel Fröjd som suppleant.

##### Valberedning

Valberedning har varit Vilgot Oscarsson och Johan Lagerström Pollak, valda av stämman.

## MEDLEMSINFORMATION

### Stadgar

Föreningens gällande stadgar registrerades hos Bolagsverket 2019-02-01.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls den 2020-06-15. I stämman deltog 14 röstberättigade medlemmar

### Medlemmar

Föreningen hade vid årets slut 47 (47) medlemmar, varav

Bostadsrättsinnehavare	36
Samägare	10 (10)
HSB Mölndal	1

Under året har 6 lägenheter överlåtits. Tillkommande medlemmar har varit 4 st och avgående medlemmar har varit 4 st.

Vid lägenhetsöverlåtelser debiteras säljaren en överlåtelseavgift på f.n. (2021) 1 190 kr.  
Pantsättningsavgift debiteras köparen med f.n. (2021) 476 kr.

### Gemensamma utrymmen

Föreningen har två tvättstugor för medlemmarna belägna i källaren till Görjelycksgatan 10 respektive 21. Dessutom har föreningen gemensamt soprum för hushållssopor med tillhörande föreningsförråd samt ett maskinskjul.

### Organisationsanslutning

Bostadsrättsföreningen Görjekullen 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.

<b>Flerårsöversikt (Kr)</b>	<b>2020</b>	<b>2019</b>	<b>2018</b>	<b>2017</b>	<b>2016</b>
Nettoomsättning	2 486 238	2 407 840	2 403 387	2 406 888	2 396 378
Resultat efter finansiella poster	-2 050 372	-1 999 763	-1 566 650	379 459	696 826
Soliditet (%)	-17,0	-2,1	11,8	20,4	17,6
Kassalikviditet (%)	161,0	215,0	83,0	270,0	286,0
Fond för yttre underhåll	0	0	1 231 095	854 177	158 552
Årsavgift per kvm bostadsyta	993	978	978	978	978
Lån per kvm bostadsyta	6 570	6 706	4 956	5 091	5 440
Genomsnittlig skuldränta (%)	1	2	2	3	3
Fastighetens belåningsgrad (%)	43	44	36	42	45
Taxeringsvärde	35 695 000	35 695 000	32 183 000	28 260 000	28 260 000

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	1 564 922	0	69 541	-1 999 763	<b>-365 300</b>
Avsättning till yttre fond		876 000	-876 000		<b>0</b>
I anspråkstagande yttre fond		-876 000	876 000		<b>0</b>
Balansering av föregående års resultat:			-1 999 763	1 999 763	<b>0</b>
Årets resultat				-2 050 372	<b>-2 050 372</b>
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>1 564 922</b>	<b>0</b>	<b>-1 930 222</b>	<b>-2 050 372</b>	<b>-2 415 672</b>

### Förslag till behandling av ansamlad förlust

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-1 930 222
årets förlust	-2 050 372
	<b>-3 980 594</b>
behandlas så att i ny räkning överföres	-3 980 594
	<b>-3 980 594</b>

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

<b>Resultaträkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-01-01</b>	<b>2019-01-01</b>
	<b>1</b>	<b>-2020-12-31</b>	<b>-2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	2 486 238	2 407 840
Övriga rörelseintäkter	3	1 177 584	0
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>3 663 822</b>	<b>2 407 840</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Planerat underhåll		-2 294 431	-2 275 460
Driftskostnader	4	-2 847 103	-1 438 712
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	5, 6	-393 336	-393 336
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-5 534 870</b>	<b>-4 107 508</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 871 048</b>	<b>-1 699 668</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		704	687
Räntekostnader och liknande resultatposter		-180 028	-300 782
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 050 372</b>	<b>-1 999 763</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>-2 050 372</b>	<b>-1 999 763</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 050 372</b>	<b>-1 999 763</b>



<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	12 321 038	12 703 038
Inventarier, verktyg och installationer	6	38 820	50 156
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>12 359 858</b>	<b>12 753 194</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>12 359 858</b>	<b>12 753 194</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		1 183	3 418
Övriga fordringar	7	813 375	4 361 434
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	8	1 015 530	43 181
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>1 830 088</b>	<b>4 408 033</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>1 830 088</b>	<b>4 408 033</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>14 189 946</b>	<b>17 161 227</b>

<b>Balansräkning</b>	<b>Not</b>	<b>2020-12-31</b>	<b>2019-12-31</b>
	1		
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		1 564 922	1 564 922
Fond för yttre underhåll		0	0
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>1 564 922</b>	<b>1 564 922</b>
<i>Ansamlad förlust</i>			
Balanserat resultat		-1 930 222	69 542
Årets resultat		-2 050 372	-1 999 763
<b>Summa ansamlad förlust</b>		<b>-3 980 594</b>	<b>-1 930 221</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>-2 415 672</b>	<b>-365 299</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	9, 10	15 151 517	15 471 517
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>15 151 517</b>	<b>15 471 517</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	9, 10	320 000	320 000
Leverantörsskulder		73 757	995 272
Skatteskulder		18 006	11 952
Övriga skulder		0	-3
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	1 042 338	727 788
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>1 454 101</b>	<b>2 055 009</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>14 189 946</b>	<b>17 161 227</b>

## Noter

### Not 1 Redovisnings och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

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

#### Fordringar och skulder

Fordringar upptas till det belopp, som efter individuell bedömning beräknas bli betalt. Skulderna är upptagna till nominellt belopp.

#### Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Utgifter för förbättringar av tillgångars prestanda, utöver ursprunglig nivå, ökar tillgångens redovisade värde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Linjär avskrivningsmetod används för samtliga typer av materiella tillgångar. Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnader	75 år
Installationer	15 år
Bergvärme	30 år
Markanläggningar	10-50 år
Inventarier	10 år

Mark värderas till anskaffningsvärdet.

#### Föreningens fond för yttre underhåll

Styrelsen ska i enlighet med upprättad underhållsplan reservera respektive ta i anspråk medel för yttre underhåll. Hela fonden disponeras men det motsvarar inte hela årets underhållskostnad.

#### Långfristiga skulder

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

#### Inkomstskatter

Redovisade inkomstskatter innefattar skatt som ska betalas eller erhållas avseende aktuellt år samt justeringar avseende tidigare års aktuella skatt. Skatteskulder/-fordringar värderas till vad som enligt föreningens bedömning ska erläggas till eller erhållas från Skatteverket.

Uppskjuten skatt avseende framtida skatteeffekter redovisas inte i resultat- och balansräkningarna.

#### Nyckeltalsdefinitioner

Kassalikviditet visar föreningens kortsiktiga betalningsförmåga, beräknas som förhållandet

mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder.

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

Fastighetens belåningsgrad definieras som fastighetslån i förhållande till fastighetens taxeringsvärde.

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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2020	2019
Årsavgifter bostäder	2 337 744	2 303 160
Hyror garage och parkeringsplatser	121 100	93 775
Övriga intäkter	27 394	10 905
	<b>2 486 238</b>	<b>2 407 840</b>

## Not 3 Övriga intäkter

	2020	2019
Ersättning från försäkringsbolag	1 177 584	0
	<b>1 177 584</b>	<b>0</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2020	2019
Reparationer	1 836 232	476 470
El	282 903	252 885
Vatten	145 609	139 851
Sophämtning	32 908	21 287
Fastighetsavgift	148 171	139 662
Försäkring	43 181	39 255
Bredband/Tv	34 552	30 004
Medlemsavgift HSB	16 800	
Förvaltning administration	72 762	70 954
Teknisk förvaltning	107 108	104 030
Övriga fastighetskostnader	126 877	162 314
	<b>2 847 103</b>	<b>1 436 712</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	20 959 608	20 959 608
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>20 959 608</b>	<b>20 959 608</b>

Ingående avskrivningar	-8 256 570	-7 874 570
Årets avskrivningar	-382 000	-382 000
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-8 638 570</b>	<b>-8 256 570</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>12 321 038</b>	<b>12 703 038</b>
Bokfört värde byggnader	18 173 000	18 173 000
Bokfört värde mark	17 522 000	17 522 000
	<b>35 695 000</b>	<b>35 695 000</b>

I ackumulerade anskaffningsvärden ingår mark med 1 380 000

#### Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2020	2019
Ingående anskaffningsvärden	113 356	113 356
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>113 356</b>	<b>113 356</b>
Ingående avskrivningar	-63 200	-51 864
Årets avskrivningar	-11 336	-11 336
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar</b>	<b>-74 536</b>	<b>-63 200</b>
<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>38 820</b>	<b>50 156</b>

#### Not 7 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	3 107	3 107
Avräkningskonto HSB Mölndal	810 268	4 358 327
	<b>813 375</b>	<b>4 361 434</b>

#### Not 8 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Försäkring	49 658	43 181
Försäkringsersättning	959 323	
Kredit husbyggen	6 549	
	<b>1 015 530</b>	<b>43 181</b>

### Not 9 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Handelsbanken	1,04	2027-09-30	4 200 000	4 200 000
Handelsbanken	0,8	2024-12-01	3 266 000	3 426 000
SEB	1,74	2022-12-28	4 599 967	4 599 967
SEB	1,38	2024-04-28	3 405 550	3 565 550
			<b>15 471 517</b>	<b>15 791 517</b>
Kortfristig del av långfristig skuld			320 000	320 000

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 13 871 517 kr.

### Not 10 Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckning	17 090 000	17 090 000
	<b>17 090 000</b>	<b>17 090 000</b>

### Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupen ränta	2 882	3 154
Revisionsarvode	10 100	9 700
El	29 881	26 859
Vatten	36 601	
Sophämtning	8 453	
Reparation vattenskada	45 252	
Brandskada Husbyggen	722 504	
Övrigt		518 399
Förskottsbetalda hyror och avgifter	186 664	167 673
Arvode		2 000
	<b>1 042 337</b>	<b>727 785</b>

Mölndal 2021 -

Daniel Fröjd

Susanne Hedberg

Anna Uhrbom

Hans Sahlqvist

Rasmus Rees

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021 -

BoRevision

Emil Persson  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Josefin Winberg  
Revisor

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Görjekullen i Mölndal, org.nr. 752000-0493

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Görjekullen i Mölndal för räkenskapsåret 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

### Den 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 Görjekullen i Mölndal för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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 ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god 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 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 / 2021

.....  
Emil Persson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

.....  
Josefin Winberg  
Av föreningen vald revisor