



# ÅRSREDOVISNING 2020

HSB BRF KORALLEN

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.



HSB – där möjligheterna bor

HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås  
Org.nr 726500-0344

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås

Org.nr 726500-0344

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2020-01-01--2020-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Korallen 9 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 7 A-K samt 1 fristående termogarage.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	1 rok	384 m <sup>2</sup>
		21 st	2 rok	1 336 m <sup>2</sup>
		29 st	3 rok	2 371 m <sup>2</sup>
		58 st		4 091 m <sup>2</sup>
Lokaler	Hyresrätt	3 st	gäst-lgh, hobby- och styrelserum	
Garage	Hyresrätt	44 st	9 stora och 6 små varmgarage, 10 termogarage, 19 carport	
P-platser	Hyresrätt	20 st	20 p-platser	
		67 st		
Totalt		125 st		4 091 m <sup>2</sup>



HSB – där möjligheterna bor

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av dörrar och låssystem (2019)
- Asbestsanering (2019)
- Installation av belysning på fasad och vid garageuppfart (2019)
- Dräneringsarbete (2019)
- Monterat postboxar (2019)
- Byte plåttak i carport (2018)
- Byte av tvättmaskin (2018)
- Renovering av gästlägenhet (2018)
- Byte av samtliga stuprör (2017)
- Takrenovering med plåtarbeten på samtliga tak (2016)
- Fallskydd vid gungställning (2016)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Målning av trapphus
- Rörelsestyrd LED-belysning i trapphus
- LED-belysning vid garage
- Ny torktumlare
- Målning av balkongräcke (ca hälften klart)
- Utökad uteplats, samt nyplantering träd

Styrelsen följer kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Fortsatt målning av balkongräcken
- Ny takbeläggning med tillhörande plåtarbeten
- OVK-besiktning
- Parkeringsplatserna ska markeras med ny färg
- Relining av stammar i bottenvåning/källare (2022)
- Byte av fasadplattor (2023)

### Aktiviteter

Till följd av pandemin har aktiviteter varit begränsat. Det genomfördes trädgårdsstädning med korvgrillning, 11 deltagande. Till jul fick samtliga medlemmar en ost i gåva.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2019-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2021 har man beslutat att höja årsavgiften med 1 %. Bilplatserna höjs med 20kr/månad. Årsavgifterna inkl. bränsleavgift uppgår då i genomsnitt till 654 kr/kvm bostadslägenhetsyta.



HSB – där möjligheterna bor

Styrelsens intention är att amortera skulderna för att ha bättre utrymme att finansiera framtida underhållsbehov med nya lån. I syfte att begränsa riskerna har föreningen bundit lånen på olika bindningstider.

### **Medlemsinformation**

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållits bonus från HSB Göta.

### **Antagande av HSB-koden**

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### **Väsentliga avtal**

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-tv hos ComHem

Ordinarie föreningsstämma (poströstning) hölls 2020-05-20. På stämman deltog 26 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 75 (75) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämma har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 9 lägenhetsöverlåtelse skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Johnny Kronqvist	ordförande
Sven-Åke Andersson	vice ordförande
Susanna Alexandersson	sekreterare
Alexander Öst (avgått)	ledamot
Oscar Karlsson	ledamot
Gert Wågman	ledamot utsedd av HSB Göta
Yvonne Alexandersson	avgick som ordförande under året.

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Johnny Kronqvist och Susanna Alexandersson.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

Firmatecknare har varit Johnny Kronqvist, Susanna Alm-Alexandersson, Sven-Åke Andersson och Alexander Östh, två i förening.

Vicevärd har varit Johnny Kronqvist och Sven-Åke Andersson.

Revisor har varit Kent Lantz, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämma utses av styrelsen.

Stämman utsåg styrelsen att inom kvarvarande verksamhetsår utse ledamöter till valberedningen.





HSB - där möjligheterna bor

## Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning, tkr	2 722	2 650	2 621	2 586	2 555
Res. efter finansiella poster, tkr	60	316	365	564	456
Soliditet, %	53	52	50	49	45
Balansomslutning, tkr	14 593	14 832	14 811	14 459	14 215
Eget kapital, tkr	7 757	7 697	7 380	7 015	6 452
Taxeringsvärde, tkr	23 200	23 200	19 120	19 120	19 120
- varav byggnad, tkr	17 200	17 200	15 200	15 200	15 200
Underhållsfond tkr	5 738	6 400	6 335	6 062	5 226
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> inkl. bränsle	654	630	625	619	620
Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 437	1 437	1 485	1 533	1 573
Belåningsgrad i %	25	25	33	33	34
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	27	28	28	29	42

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	385 485	0	6 399 644	595 235	316 365
Resultatdisp enl stämma -19			-163 581	479 946	-316 365
			6 236 063	1 075 181	
Avsättn enl plan yttre underhåll -20			78 000	-78 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -20			-575 983	575 983	
Årets resultat					60 679
Belopp vid årets slut	385 485	0	5 738 080	1 573 164	60 769

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	1 573 164
Årets resultat	<u>60 769</u>
	1 633 933

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	<u>1 633 933</u>
	1 633 933

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 738 080 kr.

Ytterligare upplysningar beträffande föreningens resultat och ställning finns i efterföljande resultat-och balansräkning med tillhörande tilläggsupplysningar.

AK



<b>Resultaträkning</b>		<b>2020-01-01 2020-12-31</b>	<b>2019-01-01 2019-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 721 879	2 649 839
Summa rörelsens intäkter		<u>2 721 879</u>	<u>2 649 839</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 424 909	-1 418 312
Periodiskt underhåll		-575 983	-97 653
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 310	-32 548
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-149 139	-128 187
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-375 095	-384 814
Övriga rörelsekostnader		<u>0</u>	<u>-163 581</u>
Summa rörelsens kostnader		<u>-2 557 436</u>	<u>-2 225 095</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>164 443</b>	<b>424 744</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		7 400	6 922
Räntekostnader och liknande resultatposter		<u>-111 164</u>	<u>-115 301</u>
Summa finansiella poster		<u>-103 764</u>	<u>-108 379</u>
<b>Årets resultat</b>		<b>60 679</b>	<b>316 365</b>

AK



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Korallen I Tranås, 726500-0344

## Balansräkning

2020-12-31 2019-12-31

### Tillgångar

#### Anläggningstillgångar

##### Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 12 Not 6 11 374 878 11 749 973

Mark

94 500 94 500

11 469 378 11 844 473

##### Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 7 30 500 30 500

30 500 30 500

Summa anläggningstillgångar

11 499 878 11 874 973

#### Omsättningstillgångar

##### Kortfristiga fordringar

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar

983 1 313

Avräkningskonto HSB Göta

1 026 248 1 065 832

Övriga fordringar

Not 8 41 52

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 9 7 951 132 305

1 035 223 1 199 502

##### Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar

Not 10 2 000 000 1 700 000

##### Kassa och bank

Kassa och bank

Not 11 58 011 58 011

58 011 58 011

Summa omsättningstillgångar

3 093 233 2 957 513

**Summa tillgångar**

**14 593 112 14 832 486**

AK



**Balansräkning****2020-12-31****2019-12-31****Eget kapital och skulder****Eget kapital***Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

385 485

385 485

Fond för yttre underhåll

5 738 080

6 399 644

6 123 5656 785 129*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

1 573 164

595 235

Årets resultat

60 679

316 365

1 633 843911 600

Summa eget kapital

7 757 4087 696 729**Skulder***Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

3 943 8845 879 024

3 943 884

5 879 024

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 12

1 935 140

196 936

Leverantörsskulder

149 184

272 958

Skatteskulder

6 526

6 526

Fond för inre underhåll

498 273

495 789

Övriga skulder

Not 13

29 821

17 508

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 14

272 876267 017

2 891 820

1 256 734

Summa skulder

6 835 7047 135 758**Summa eget kapital och skulder****14 593 112****14 832 486**

AK

**Noter**

**2020-01-01**      **2019-01-01**  
**2020-12-31**      **2019-12-31**

**Redovisnings- och värderingsprinciper**

**Allmänna upplysningar**

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

**Intäktsredovisning**

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

**Materiella anläggningstillgångar**

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärdet minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,91
Ombyggnader	2,72

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

**Fordringar**

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

**Skulder**

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

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.

**Fond för yttre underhåll**

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

**Fastighetsavgift/Fastighetsskatt**

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 429 kronor per lägenhet.

**Inkomstskatt**

En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 21,4% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 720 207 kr.

AK

Noter	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
<b>Uppskattningar och bedömningar</b>		
<b>Avsättningar</b>		
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.		
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.		
<b>Not 1</b>	<b>Nettoomsättning</b>	
	Årsavgifter, bostäder	2 199 204
	Hyror	146 468
	Värmeintäkter	449 304
	Övriga intäkter	40 702
	<b>Bruttoomsättning</b>	<b>2 835 678</b>
	Avgiftsbortfall	-26 196
	Hyresbortfall	-6 784
	Avsatt till inre fond	-80 819
	<b>2 721 879</b>	<b>2 649 839</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>	
	Fastighetskötsel och lokalvård	354 861
	Reparationer	117 631
	El	72 713
	Uppvärmning	359 908
	Vatten	99 812
	Sophämtning	72 928
	Kabel-TV, internet	49 386
	Övriga avgifter	41 089
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 600
	Förvaltningsarvoden	109 061
	Övriga driftskostnader	77 920
	<b>1 424 909</b>	<b>1 418 312</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>	
	Extern revisor - BoRevision	9 410
	Medlemsavgifter	22 900
	<b>32 310</b>	<b>32 548</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>	
	Föreningen har inte haft några anställda under året.	
	<b>Förtroendevalda</b>	
	Styrelsearvode	58 832
	Vicevärdsarvode	71 000
	Revisorsarvode	3 000
	Löner och andra ersättningar	0
	Sociala kostnader	16 107
	<b>148 939</b>	<b>127 987</b>
	<b>Övriga anställda</b>	
	Sociala kostnader	200
	<b>200</b>	<b>200</b>
	<b>Totalt</b>	<b>149 139</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	
	<b>Avskrivningar</b>	
	Byggnader	375 095
	<b>375 095</b>	<b>384 814</b>



HSB - där möjligheterna bor

Hsb Brf Korallen I Tranås, 726500-0344

Noter	2020-12-31	2019-12-31			
<b>Not 6 Byggnader</b>					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	17 253 541	16 027 843			
Årets investeringar	0	1 467 285			
Årets försäljning/ utrangering	0	-241 587			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	<u>17 253 541</u>	<u>17 253 541</u>			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-5 503 568	-5 196 760			
Årets avskrivningar	-375 095	-384 814			
Årets försäljning/utrangering	0	78 006			
Utgående avskrivningar	<u>-5 878 663</u>	<u>-5 503 568</u>			
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>11 374 878</b>	<b>11 749 973</b>			
Taxeringsvärde för Korallen 9					
Byggnad - bostäder	<u>17 200 000</u>	<u>17 200 000</u>			
	17 200 000	17 200 000			
Mark - bostäder	<u>6 000 000</u>	<u>6 000 000</u>			
	6 000 000	6 000 000			
Taxeringsvärde totalt	23 200 000	23 200 000			
<b>Not 7 Andra långfristiga värdepappersinnehav</b>					
1 andel i HSB Göta ek.för.	<b>30 500</b>	<b>30 500</b>			
<b>Not 8 Övriga fordringar</b>					
Skattekonto	<u>41</u>	<u>52</u>			
	<b>41</b>	<b>52</b>			
<b>Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	<u>7 951</u>	<u>132 305</u>			
	<b>7 951</b>	<b>132 305</b>			
<b>Not 10 Kortfristiga placeringar</b>					
	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
Placeringstyp					
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-06-04	6 mån	0,40%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2020-12-04	2021-03-04	3 mån	0,30%	1 000 000
					<b>2 000 000</b>
<b>Not 11 Kassa och bank</b>					
Swedbank	<u>58 011</u>	<u>58 011</u>			
	<b>58 011</b>	<b>58 011</b>			

AK

**Noter** **2020-12-31** **2019-12-31****Not 12 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	268953	1,30%	2021-07-30	1 818 204	1 818 204
Stadshypotek AB	278129	1,61%	2023-07-30	1 928 000	56 000
Swedbank Hypotek	2857043125	2,56%	2023-11-10	2 132 820	60 936
				5 879 024	1 935 140

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **3 943 884**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till 4 894 344

Kortfristig del av långfristig skuld **1 935 140** **196 936**

Nya direktiv gör att föreningen måste redovisa skulder som förfaller inom ett år efter balansdagen som kortfristiga skulder. Därför redovisar vi lån som förfaller under nästa år som kortfristig skuld tillsammans med nästa års beräknade amorteringar.

**Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet 7 670 000 7 670 000  
Varav obelånade 0 0

**Not 13 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	20 347	12 748
Arbetsgivaravgifter	9 474	4 760
	<b>29 821</b>	<b>17 508</b>

**Not 14 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	9 567	10 061
Övriga upplupna kostnader	52 003	66 649
Förutbetalda hyror och avgifter	211 306	190 307
	<b>272 876</b>	<b>267 017</b>

AK



**Noter**


**2020-12-31**

**2019-12-31**

Tranås 22/3 2021

  
Gert Wågman

  
Johnny Kronquist

  
Sven-Åke Andersson

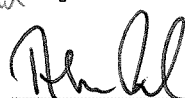
  
Oscar Karlsson

  
Susanna-Alm Alexandersson

Vår revisionsberättelse har 2021 - 03 - 22 avgivits beträffande denna årsredovisning

  
Kenth Lantz

Av föreningen vald revisor



Arthur Kozak 2021-04-08

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Korallen, org.nr. 726500-0344

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korallen för år 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 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 revisionssed 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 de 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. 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 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. 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.

AK



## 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 Korallen för år 2020 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 revisions sed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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.

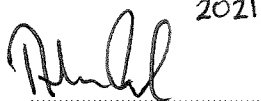
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisions sed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

Som en del av en revision enligt god 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 överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

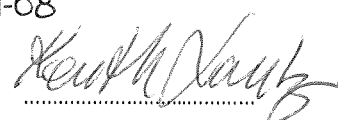
Tranås den 22/3 2021

2021-04-08



**Arthur Kozak**

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



**Kenth Lantz**

Av föreningen vald revisor

## 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.



