



# ÅRSREDOVISNING 2019

HSB BRF KORALLEN



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.

## 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.

## TOMTRÄTT

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

## 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.



HSB - där möjligheterna bor

# ÅRSREDOVISNING

## HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås

Org. nr. 726500-0344

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret  
**2019-01-01--2019-12-31**

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

### 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 4 st 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	hobby, styrelse -rum, gästlgh	
		25 st	15 varm,10 termo -garage	
		39 st	20 p-platser, 19 carport	
		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 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)
- Fönsterbyte (2014)
- Entrépartier (2014)

## Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

### Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av dörrar och låssystem
- Asbestsanering
- Installation av belysning på fasad och vid garageuppfart
- Dräneringsarbete
- Monterat postboxar

Stadgeenligfastighetsbesiktning utförs löpande.

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

- Byte av takpapp
- Relining av stammar
- Målning av trapphus
- Ev. byte värmekulvert om behovet finns
- Installera rörelsestyrd belysning i trapphus

### Aktiviteter

Man har anordnat gårdsfest, grillkväll och bjudit på julgröt. Trädgårdsstädning med fika.

### Ekonomi

Avgifterna höjdes from 2019-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2020 har man beslutat att låta årsavgiften vara oförändrad. Värmetillägget höjs from 2020 till 111kr/kvm.

Årsavgifterna inkl. bränsleavgiften uppgår därefter i genomsnitt till 629 kr/kvm bostadslägenhetsyta.

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.



HSB - där möjligheterna bor

## Medlemsinformation

### Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

### Väsentliga avtal

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

Ordinarie föreningsstämma hölls 2019-05-13. På stämman deltog 20 (18) medlemmar inkl. 1 st fullmakt.

Föreningen hade vid årets slut 72 (70) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 11 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Yvonne Alexandersson	ordförande
Susanna Alm-Alexandersson	sekreterare
Johnny Kronqvist	ledamot
Sven-Åke Andersson	ledamot
Jan-Erik Johansson	ledamot
Gert Wågman	ledamot utsedd av HSB Göta
Alexander Östh	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Yvonne Alexandersson, Sven-Åke Andersson och Jan-Erik Johansson samt suppleanten Alexander Östh.

Styrelsen har under året hållit 12 sammanträden.

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

Vicevärd har varit Yvonne Alexandersson och Johnny Kronqvist.

Revisor har varit Kent Lantz med Gerd Ek som suppleant, valda av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman har varit Yvonne Alexandersson.

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

## Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning, tkr	2 650	2 621	2 586	2 555	2 535
Res. efter finansiella poster, tkr	316	365	564	456	354
Soliditet, %	52	50	49	45	42
Balansomslutning, tkr	14 832	14 811	14 459	14 215	14 347
Eget kapital, tkr	7 697	7 380	7 015	6 452	5 995
Taxeringsvärde, tkr	23 200	19 120	19 120	19 120	16 040
- varav byggnad, tkr	17 200	15 200	15 200	15 200	12 400
Underhållsfond tkr	6 400	6 335	6 062	5 226	4 951
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m <sup>2</sup> inkl bränsle	630	625	619	620	615
Långfristig Bankskuld kr/m <sup>2</sup>	1 437	1 485	1 533	1 573	1 777
Belåningsgrad i %	25	33	33	34	45
Räntekostnader kr/m <sup>2</sup>	28	28	29	42	52

## Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	385 485	0	6 335 297	294 344	365 238
Resultatdisp enl stämma -18				365 238	-365 238
				659 582	
Avsättn enl plan yttre underhåll -19			162 000	-162 000	
Ianspråkt från yttre underhåll -19			-97 653	97 653	
Årets resultat					316 365
Belopp vid årets slut	385 485	0	6 399 644	595 235	316 365

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	595 235
Årets resultat	<u>316 365</u>
	911 600

Styrelsen föreslår följande disposition:

Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, utrangering	-163 581
Balanserat resultat	<u>1 075 181</u>
	1 075 181

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 6 236 063 kr.

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



<b>Resultaträkning</b>		<b>2019-01-01 2019-12-31</b>	<b>2018-01-01 2018-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 1	2 649 839	2 621 037
Summa rörelsens intäkter		2 649 839	2 621 037
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 2	-1 418 312	-1 521 961
Periodiskt underhåll		-97 653	-167 041
Övriga externa kostnader	Not 3	-32 548	-31 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-128 187	-91 360
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-384 814	-336 251
Övriga rörelsekostnader	Not 6	-163 581	0
Summa rörelsens kostnader		-2 225 095	-2 148 412
<b>Rörelseresultat</b>		<b>424 744</b>	<b>472 625</b>
<b>Resultat från finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		6 922	8 913
Räntekostnader och liknande resultatposter		-115 301	-116 300
Summa finansiella poster		-108 379	-107 387
<b>Årets resultat</b>		<b>316 365</b>	<b>365 238</b>
<b>Resultatförändring efter disposition av underhåll</b>			
Årets resultat		316 365	365 238
Reservering till fond för yttre underhåll		-162 000	0
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll		97 653	167 041
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll, utrangering		163 581	
<b>Resultat efter fondförändring</b>		<b>415 599</b>	<b>532 279</b>

**Balansräkning****2019-12-31****2018-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 7	11 749 973	10 831 083
Mark		94 500	94 500
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 8	0	52 960
		<u>11 844 473</u>	<u>10 978 543</u>

*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 9	30 500	30 500
		<u>30 500</u>	<u>30 500</u>

Summa anläggningstillgångar 11 874 973 11 009 043

**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar		1 313	0
Avräkningskonto HSB Göta		1 065 832	1 403 210
Övriga fordringar	Not 10	52	5 764
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	132 305	146 783
		<u>1 199 502</u>	<u>1 555 757</u>

*Kortfristiga placeringar*

Övriga kortfristiga placeringar Not 12 1 700 000 2 200 000

*Kassa och bank*

Kassa och bank 58 011 46 563  
58 011 46 563

Summa omsättningstillgångar 2 957 513 3 802 320

**Summa tillgångar****14 832 486 14 811 363**





HSB - Järnåtgångsbyrå

Hsb Brf Korallen I Tranås, 726500-0344

**Balansräkning**

**2019-12-31 2018-12-31**

**Eget kapital och skulder**

**Eget kapital**

*Bundet eget kapital*

Medlemsinsatser

385 485

385 485

Fond för yttre underhåll

6 399 644

6 335 297

6 785 129

6 720 782

*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

595 235

294 344

Årets resultat

316 365

365 238

911 600

659 582

Summa eget kapital

7 696 729

7 380 364

**Skulder**

*Långfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

5 879 024

6 075 960

5 879 024

6 075 960

*Kortfristiga skulder*

Skulder till kreditinstitut

Not 13

196 936

196 936

Leverantörsskulder

272 958

301 300

Skatteskulder

6 526

0

Fond för inre underhåll

495 789

541 754

Övriga skulder

Not 14

17 508

41 522

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 15

267 017

273 528

1 256 734

1 355 040

Summa skulder

7 135 758

7 431 000

**Summa eget kapital och skulder**

**14 832 486**

**14 811 363**

62



## Noter

2019-01-01	2018-01-01
2019-12-31	2018-12-31

**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 anskaffningsvärden 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

%  
1,96

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.

**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.

**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. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 377 kronor per lägenhet. För lokaler betalar föreningen statlig fastighetsskatt med 1% av taxeringsvärdet för lokaldelen.

**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 (720 207 kr).

ed



Noter		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
<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	2 177 340
	Hyror	146 798	142 231
	Värmeintäkter	376 380	376 380
	Övriga intäkter	37 926	38 472
	Bruttoomsättning	2 760 308	2 734 423
	Avgiftsbortfall	-26 196	-25 932
	Hysesbortfall	-3 454	-6 635
	Avsatt till inre fond	-80 819	-80 819
		<b>2 649 839</b>	<b>2 621 037</b>
<b>Not 2</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	355 661	327 358
	Reparationer	97 485	226 568
	El	75 345	67 768
	Uppvärmning	360 600	354 310
	Vatten	104 900	91 846
	Sophämtning	69 268	71 840
	Kabel-TV, internet	29 688	29 671
	Övriga avgifter	33 142	27 824
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	69 600	57 360
	Förvaltningsarvoden	151 961	192 449
	Övriga driftskostnader	70 662	74 967
		<b>1 418 312</b>	<b>1 521 961</b>
<b>Not 3</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Extern revisor - BoRevision	9 648	8 900
	Medlemsavgifter	22 900	22 900
		<b>32 548</b>	<b>31 800</b>



<b>Noter</b>		<b>2019-01-01</b>	<b>2018-01-01</b>
		<b>2019-12-31</b>	<b>2018-12-31</b>
<b>Not 4</b>	<b>Personalkostnader och arvoden</b>		
	Föreningen har inte haft några anställda under året.		
	<b>Förtroendevalda</b>		
	Styrelsearvode	60 950	56 950
	Vicevärdsarvode	42 000	0
	Revisorsarvode	3 000	1 500
	Löner och andra ersättningar	8 199	17 087
	Sociala kostnader	13 838	15 623
		<u>127 987</u>	<u>91 160</u>
	<b>Övriga anställda</b>		
	Sociala kostnader	200	200
		<u>200</u>	<u>200</u>
	<b>Totalt</b>	<b>128 187</b>	<b>91 360</b>
<b>Not 5</b>	<b>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>		
	Avskrivningar		
	Byggnader	384 814	336 251
		<u>384 814</u>	<u>336 251</u>
<b>Not 6</b>	<b>Övriga rörelsekostnader</b>		
	Utrangering resterande oavskriven del byggnader, dörrar	163 581	0
		<u>163 581</u>	<u>0</u>



## Noter

2019-12-31

2018-12-31

**Not 7 Byggnader**

Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).

Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år  
Värdeår enligt taxeringsbeslut

2083

1964

Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader

16 027 843

16 027 843

Årets investeringar

1 467 285

0

Årets försäljning/ utträngning

-241 587

0

Utgående ackumulerade anskaffningsvärden

17 253 541

16 027 843

Ingående ackumulerade avskrivningar

-5 196 760

-4 860 509

Årets avskrivningar

-384 814

-336 251

Årets försäljning/utträngning

78 006

0

Utgående avskrivningar

-5 503 568

-5 196 760

**Utgående bokfört värde****11 749 973****10 831 083**

Taxeringsvärde för Korallen 9

Byggnad - bostäder

17 200 000

15 200 000

17 200 000

15 200 000

Mark - bostäder

6 000 000

3 920 000

6 000 000

3 920 000

Taxeringsvärde totalt

23 200 000

19 120 000

**Not 8 Pågående nyanläggningar och forskott**

Ingående anskaffningsvärde

52 960

0

Årets investering

-52 960

52 960

Utgående anskaffningsvärde

0

52 960

**Not 9 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

1 andel i HSB Göta ek.för.

30 500

30 500

**Not 10 Övriga fordringar**

Skattefordran

0

5 714

Skattkonto

52

50

52

5 764

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

132 305

146 783

132 305

146 783

**Noter****2019-12-31****2018-12-31****Not 12 Kortfristiga placeringar**

Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta Ekonomisk Förening	2019-12-02	2020-03-02	3 mån	0,35%	1 700 000
					<b>1 700 000</b>

**Not 13 Skulder till kreditinstitut**

Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Swedbank AB	150-050-0538199	2,56%	2023-11-10	2 193 756	60 936
Stadshypotek	268953	1,30%	2021-07-30	1 898 204	80 000
Stadshypotek	278129	1,61%	2023-07-30	1 984 000	56 000
				6 075 960	196 936

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**5 879 024**

Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till

5 091 280

Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)

**196 936****196 936****Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut**

Uttagna pantbrev i fastighet

7 670 000

7 670 000

**Not 14 Övriga kortfristiga skulder**

Källskatt	12 748	22 518
Arbetsgivaravgifter	4 760	15 623
Övriga kortfristiga skulder	0	3 381
	<b>17 508</b>	<b>41 522</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupna räntekostnader	10 061	9 920
Övriga upplupna kostnader	66 649	72 361
Förutbetalda hyror och avgifter	190 307	191 247
	<b>267 017</b>	<b>273 528</b>



**Noter**

**2019-12-31    2018-12-31**

Tranås <sup>113</sup> 2020

*Yvonne Alexandersson*  
Yvonne Alexandersson

*Gert Wägman*  
Gert Wägman

*Jan-Eric Johansson*  
Jan-Eric Johansson

*Johnny Kronquist*  
Johnny Kronquist

*Sven-Ake Andersson*  
Sven-Ake Andersson

*Susanina Alm Alexandersson*  
Susanina Alm Alexandersson

Vår revisionsberättelse har 2020 - 04 - 08 avgivits beträffande denna årsredovisning

*Kentth Lantz*

Kentth Lantz  
Av föreningen vald revisor

*Carina Eriksson*

**Carina Eriksson**

BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

# Revisionsberättelse

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korallen för år 2019.

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 2019 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 revisionsord i Sverige. Revisornas 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 revisionsord 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 uppger, 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 revisionsord 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 revisionsord 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.

cd



## 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 2019 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed 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:

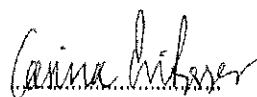
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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 revisionssed 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 revisionssed 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 8/14 2020



Carina Eriksson

BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund  
utsedd revisor



Kenth Lantz

Av föreningen vald revisor

