

HSB Brf Korndahl i Mölndal

Årsredovisning 2022



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!



Årsredovisning för
HSB Brf Korndahl i Mölndal
752000-0527
Räkenskapsåret
2022-01-01 - 2022-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-7
Resultaträkning	8
Balansräkning	9-10
Kassaflödesanalys	11
Noter	12-20
Underskrifter	20



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Korndahl i Mölndal, 752000-0527, med säte i Mölndal, får härmed upprätta årsredovisning för 2022.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Vidare har bostadsrättsföreningen till ändamål att främja studie- och fritidsverksamhet inom bostadsrättsföreningen samt för att stärka gemenskapen och tillgodose gemensamma intressen och behov, främja serviceverksamhet och tillgänglighet med anknytning till boendet. Bostadsrättsföreningen ska i all verksamhet värna om miljön genom att verka för en långsiktig hållbar utveckling. Bostadsrätt är den rätt i bostadsrättsföreningen, som en medlem har på grund av upplåtelsen. Medlem som har bostadsrätt kallas bostadsrättshavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1964-09-03. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 1971-04-13 och nuvarande stadgar registrerades 2019-02-25 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Föreningen är registrerad för moms.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Fredlund	Ordförande	2024
Peter Funck	Vice ordförande	2024
Cecilia Wreschner	Sekreterare	2023
Abbas Moosavi Far	Ledamot	2023
Christian Wallnander	Ledamot	2023
Filip Bårtfors	Ledamot	2023
Camilla Lee Sundin	Ledamot, Utsedd av HSB Mölndal	2023

Ordinarie revisorer

BoRevision AB	Extern revisor	Utsedd av HSB Riksförbund
Anders Fridell	Föreningsrevisor	2023

Valberedning

Jenny Huish	Sammanställande	2023
Bo-Göran Falk		2023

Representanter i HSB fullmäktige är Eva Fredlund och Peter Funck.

Firmateckning

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.



Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheterna Fyrsprånget 1 samt Förbygeln 1 i Mölndal kommun med därpå uppförda byggnader med 323 lägenheter och 2 lokaler. Byggnaderna består av 6 flerbostadshus som är uppförda 1967. Fastigheternas adresser är Ponnygatan 1 A-B, 3, 5 A-B, 7 A-B, Ridspögatan 1-8 samt Skrittgatan 2 A-C, 4 A-D, 6 A-D, 8 A-B i Mölndal.

Föreningen upplåter 323 lägenheter med bostadsrätt och 2 lokaler, 135 parkeringsplatser, 113 garageplatser, 15 laddplatser, 45 motorvärmplatser, 12 MC-platser samt 8 husvagnsplatser med hyresrätt. Föreningen har även 30 gästparkeringar vilka övervakas av Aimo Park Sweden AB. P-automaten tar såväl kort som betalning via mobiltelefon.

Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok	6 rok	7 rok
59	29	183	37	13	1	1

Total tomtarea:	42 618 kvm
Total bostadsarea:	22 716 kvm
Total lokalarea:	81 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd / Förlängning
Hjortenby Beauty	42 kvm	2024-12-31 / 36 mån
Kim Linder	39 kvm	Löpande 12 mån

Hyresobjekt

I föreningen finns möjlighet för medlemmar att hyra nedan objekt:

- Parkeringsplats	F.n. 100 kr per månad
- Garageplats	F.n. 200 kr per månad
- Laddplats	F.n. 161 kr per månad + elförbrukning
- Motorvärmplats	F.n. 120 kr per månad
- MC-plats	F.n. 70 kr per månad
- Husvagnsplats	F.n. 180 kr per månad
- Matkällare	F.n. 10 kr per månad
- Extra förråd	Hyra varierar beroende på storlek

För medlemmar finns möjlighet att få tillgång till bastu och träningslokal i föreningen mot en kostnad om 20 kr per månad. Föreningen har även en gästlägenhet om 2 rok som medlemmar kan hyra för 100 kr per dygn samt en fritidslokal för 30 personer som kan hyras för 200 kr per dygn.

Fastighetsinformation

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-06-26.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar till och med 2023-12-31. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska och tekniska förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Tele2	Tv, bredband och telefoni
Mölndal Energi	Elavtal avseende volym
Mölndal Energi	Fjärrvärme
Mölndals Stad	Sorterat avfall
Anticimex	Serviceavtal skadedjur
Presto Brandsäkerhet	Systematiskt brandskyddsarbete

Underhåll och reparationerÅrets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 938 979 kr och planerat underhåll för 274 386 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2022 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen service av tvättutrustning, fräsning och inspektion av ledning, ombyggnad för radonsugar, montering av persienner, planteringar på gård samt arbeten med utemöbler och lekställningar.

Under året har föreningen kompletterat med sju laddstolpar. Två torktumlare och ett torkskåp har installerats samt ett ryggburet batteri köpts in. Då föreningen följer K3-regelverket har dessa investeringar aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 5-15 åren. Under året har även bytet av vattenstammar i hus I och F samt renovering av Skrittgården färdigställts. Då föreningen följer K3-regelverket har dessa investeringar aktiverats på balansräkningen och belastar således resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 50 respektive 30 åren.

Dessutom har projektet avseende att energieffektivisera fastigheterna påbörjats. I energieffektiviseringsprojektet ingår även att införa IMD (Individuell Mätning Debitering) för samtliga lägenheter avseende både el och vatten. Värdet på detta pågående projekt uppgår 2022-12-31 till 838 678 kr och återfinns i not 10 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan beräknas det årliga underhållsbehovet till 4 510 000 kr, vilket motsvarar 198 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2022 uppgår avsättningen till 1 331 000 kr, vilket motsvarar 58 kr per kvm. Anledningen till att avsättningen understiger det årliga underhållsbehovet är att föreningen följer K3-regelverket, vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar resultatet genom årliga avskrivningar.

Planerade åtgärder

	År
Byte av vattenstammar i hus E och H	2023
Renovering av garagetak	2023
Fortsatt energieffektivisering av fastigheterna	2023-2025

Sammanställning utförda åtgärder

	År
Påbörjat energieffektivisering av fastigheterna	2022
Slutfört renovering av Skrittgården inkl. entréanpassning och höjning av mark	2022
Byte av vattenstammar i hus I och F	2022
Inköp av ett ryggburet batteri	2022
Installation av ett nytt torkskåp	2022
Installation av två nya torktumlare	2022
Installation av 7 laddstolpar	2022
Arbeten med utemöbler och lekställningar	2022
Planteringar på gård	2022
Montering av persienner	2022
Omdragning av fiberkabel	2022
Ombyggnad för radonsugar	2022
Fräsning och inspektion av ledning	2022
Service av tvättutrustning	2022
Påbörjat byte av vattenstammar i hus I	2021
Påbörjat renovering av Skrittgården inkl. entréanpassning och höjning av mark	2021
Byte av dörrar till matkällare, barnvagnsrum, elrum, städtrum samt WC	2021
Byte av balkongdörrar	2021
Byte av tak på garage	2021
Planteringar på gård	2021
Montering av persienner	2021

Montering av flåktar	2021
Relining och remaljering av golvbrunnar	2021
Renovering av tvättstuga och mangelrum	2021
Service av tvättutrustning	2021
Installation av tre nya tvättmaskiner	2020
Installation av två nya torktumlare	2020
Service av tvättutrustning	2020
Installation av rörelsestyrd belysning i cykelrum och soprum	2020
Installation av rörelsestyrd belysning i barnvagnsrum och matkällare	2020
Målning av dörrar till cykelrum	2020
Byte av dörrar i källare	2020
Renovering av golv i trapphus på Ponnygården	2020
Nya entrémattor i trapphus på Ponnygården	2020
Renovering av mangelrum och tvättstuga	2020
Ombyggnad av förråd vid verkstad	2020
Installation av nya vattenstammar i hus G	2020
Filmning och inspektion av avloppsrör och dagvattenbrunnar	2020
Byte av avloppsrör på Ponnygatan 1 B	2020
Renovering av undercentraler	2020
Uppgradering av passersystem	2020
Installation av ny bokningstavla	2020
Installation av kameraövervakning	2020
Byte av balkongdörrar	2020
Fortsatt grundförstärkning av hus E	2020
Renovering av lekplatser	2020
Renovering av mur mot Amaryllisgången och Ridspögatan 1 A-B	2020
Byggnation av ny sittplats vid Skrittgatan 8	2020
Trädbeskränning utmed gatan på Ponnygården och Skrittgården	2020
Installation av radonsugar	2020
Inköp av nyckelskåp till garage	2020
Installation av 8 laddstolpar	2020
Grundförstärkning av hus E	2019-2020
OVK-åtgärder	2019-2020
Installation av nya vattenstammar i hus D	2019
Renovering av golv i trapphus på Skrittgården	2019
Spolning av avloppsstammar (luftare)	2019
Renovering av tvättstuga	2019
Målning av garage	2019
Målning av fastighetsskötarexpedition och styrelserum	2019
Målning av rökluckor	2019
Målning av dörrar till soprum, cykelrum och förråd	2019
Installation av tre nya tvättmaskiner	2019
Installation av nya RFID-läsare	2019
Byte av armaturer och installation av rörelsevakter i källare	2019
Byte av brandlucka	2019
Byte av fönster	2019
Installation av radonsugar	2019
Inköp av karusell till lekplats	2019
Radonmätning	2019
Installation av nytt portlås-system inkl. tvättstugebokning	2019
Upprustning av trapphus och tvättstugor	2019
Fönsterbyte	2010-2012
Renovering av badrum och avloppsstammar	2003-2007
Ombyggnad och inglasning av balkonger	2000

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma 2022-05-22 samt extra föreningsstämma 2022-04-06. Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2022 har 29 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 38 överlåtelse).

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt föreningens stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare och pantsättningsavgift betalas av pantsättare.

Föreningen är ansluten till HSB Mölndal. Innan överlåtelse godkänns av styrelsen måste blivande medlemmar först bli medlemmar i HSB. Det görs via HSB.se.

Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 430 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 427 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast 2022-01-01 då avgifterna höjdes med 10 %.

Avseende 2023 har styrelsen beslutat att 2023-01-01 höja avgifterna med 7 %.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 300 kr per månad för tv, bredband och telefoni.

Föreningen har inre fond. Löpande avsättning har pausats 2020-01-01 - 2022-12-31.

Kontakt och expedition

Föreningen har en medlemsexpedition belägen på Ridspögatan 2 B (ingång från parkeringen) vilken bemannas av styrelsen onsdagar ojämnta veckor mellan kl 18:30-19:30. Hit kan medlemmar vända sig i frågor gällande parkeringar, garage, matkällare och liknande ärenden. Föreningen har även en fastighetsskötarexpedition belägen på Ridspögatan 2 B (ingång i valvet) vilken bemannas av fastighetsskötarna vardagar 9:00-9:30 och övrig tid via telefon 031-87 40 62 med telefonsvarare. Hit kan medlemmar vända sig för felanmälan och liknande ärenden.

Föreningens webbplats är www.korndahl.se

Styrelsen kan kontaktas genom medlem@brfkorndahl.se

Felanmälan kan göras via felanm@brfkorndahl.se, 031-87 40 62 eller via www.korndahl.se

Medlemmar som önskar ställa sig i kö för hyresobjekt gör det via hyresobjekt@brfkorndahl.se



Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2022	2021	2020	2019
Rörelsens intäkter	18 146	16 942	16 217	15 606
Resultat efter finansiella poster	2 827	-998	-11 356	-4 163
Förändring av underhållsfond	1 057	281	234	-1 944
Resultat efter fondförändringar *	1 770	-1 280	-	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar *	-	-	-9 519	-168
Sparande kr / kvm	245	108	179	148
Soliditet %	12	17	1	27
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	715	650	634	628
Driftskostnad, kr / kvm	331	317	277	281
Energikostnad kr / kvm	161	167	146	153
Ränta, kr / kvm	23	16	15	11
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	58	56	147	158
Lån, kr / kvm	2 162	1 747	1 772	1 137
Räntekänslighet (%)	3	3	3	2
Snittränta (%)	1,07	0,92	0,84	1,01

* Föreningen har från och med 2021 bytt regelverk från K2 till K3, vilket är anledningen till att olika nyckeltal används över åren.

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, energikostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, avsättning till underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostads- och lokalarea som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar och årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Energikostnad anger total kostnad för el, värme samt VA.

Räntekänslighet anger hur årsavgifterna påverkas av en räntehöjning på en (1 %) procentenhet, dvs en procent av total låneskuld dividerat med årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Uppskrivnings- fond</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 778 200	10 000 000	3 877 048	-8 339 421	-998 268
Disposition enligt föreningsstämma				-998 268	998 268
Avsättning till underhållsfond			1 331 000	-1 331 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-274 386	274 386	
Årets resultat					2 826 598
Vid årets slut	4 778 200	10 000 000	4 933 662	-10 394 303	2 826 598

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-9 337 689
Årets resultat före fondförändring	2 826 598
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 331 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	274 386
Summa över/underskott	-7 567 705

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning **-7 567 705**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	16 860 036	15 371 659
Övriga rörelseintäkter	3	1 285 550	1 565 829
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		-	4 500
Summa rörelseintäkter		18 145 586	16 941 988
		18 145 586	16 941 988
Rörelsekostnader			
Reparationer	4	-938 979	-1 540 829
Planerat underhåll	5	-274 386	-1 006 517
Driftskostnader	6	-7 553 389	-7 218 595
Övriga kostnader	7	-932 242	-2 497 042
Personalkostnader	8	-2 629 256	-2 883 664
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 486 338	-2 453 054
Summa rörelsekostnader		-14 814 590	-17 599 701
Rörelseresultat		3 330 996	-657 713
Finansiella poster			
Ränteintäkter		20 502	25 344
Räntekostnader		-524 900	-365 899
Summa finansiella poster		-504 398	-340 555
Resultat efter finansiella poster		2 826 598	-998 268
Resultat före skatt		2 826 598	-998 268
Årets resultat		2 826 598	-998 268

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
--------------------	------------	-------------------	-------------------

TILLGÅNGAR**Anläggningstillgångar*****Materiella anläggningstillgångar***

Byggnader och mark	10,19	56 484 983	39 004 310
Inventarier, maskiner och installationer	11	2 291 521	2 593 940
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	10	838 678	6 855 770
		<u>59 615 182</u>	<u>48 454 020</u>

Summa anläggningstillgångar

		<u>59 615 182</u>	<u>48 454 020</u>
--	--	-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar***

Kundfordringar		7 493	3 470
Övriga fordringar	12	318 905	549 738
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	589 764	532 783
		<u>916 162</u>	<u>1 085 991</u>

Kassa och bank

	14	40 972 443	6 635 971
--	----	------------	-----------

Summa omsättningstillgångar

		<u>41 888 605</u>	<u>7 721 962</u>
--	--	-------------------	------------------

SUMMA TILLGÅNGAR

		<u>101 503 787</u>	<u>56 175 982</u>
--	--	--------------------	-------------------

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 778 200	4 778 200
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Underhållsfond		4 933 662	3 877 048
		<u>19 711 862</u>	<u>18 655 248</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-10 394 303	-8 339 421
Årets resultat		2 826 598	-998 268
		<u>-7 567 705</u>	<u>-9 337 689</u>
Summa eget kapital		<u>12 144 157</u>	<u>9 317 559</u>
<i>Långfristiga skulder</i>			
Fastighetslån	15,16	23 691 800	27 535 384
		<u>23 691 800</u>	<u>27 535 384</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	25 587 214	12 297 618
Leverantörsskulder		3 128 498	2 099 243
Medlemmarnas reparationsfond		1 556 020	1 616 711
Skatteskulder		93 755	43 995
Övriga skulder	17	32 732 319	605 793
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	2 570 024	2 659 679
		<u>65 667 830</u>	<u>19 323 039</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>101 503 787</u>	<u>56 175 982</u>

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 330 996	-657 713
Avskrivningar	2 486 338	2 453 054
	5 817 334	1 795 341
Erhållen ränta	20 502	25 344
Erlagd ränta	-524 900	-365 899
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	5 312 936	1 454 786
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	169 829	-257 657
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	33 055 195	1 221 696
Kassaflöde från den löpande verksamheten	38 537 960	2 418 825
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-13 647 500	-8 683 473
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-13 647 500	-8 683 473
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	10 000 000	-
Amortering av låneskulder	-553 988	-553 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	9 446 012	-553 988
Årets kassaflöde	34 336 472	-6 818 636
Likvida medel vid årets början	6 635 971	13 454 607
Likvida medel vid årets slut	40 972 443	6 635 971

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Belopp i SEK om inget annat anges.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott, men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkt.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Värderingsprinciper m m

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar. I anskaffningsvärdet ingår förutom inköpspriset även utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet.

Tillkommande utgifter

Tillkommande utgifter som uppfyller tillgångskriteriet räknas in i tillgångens redovisade värde. Utgifter för löpande underhåll och reparationer redovisas som kostnader när de uppkommer. För vissa av de materiella anläggningstillgångarna har skillnaden i förbrukningen av betydande komponenter bedömts vara väsentlig. Dessa tillgångar har därför delats upp i komponenter vilka skrivs av separat. Berörda komponenter sammanställs nedan



Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

*Materiella anläggningstillgångar:**Byggnader*

-Stomme	120 år
-El	50 år
-Ventilation	50 år
-Värmesystem	50 år
-Vattenstammar	50 år
-Fasader	40 år
-Yttertak	40 år
-Fönster	30 år
-Dörrar	30 år
-Balkonger	30 år
-Avlopp	30 år
-Miljöhus	30 år
-Balkongdörrar	30 år
-Överbyggnad entréer	30 år
-Garage	30 år
-Energibesparande åtgärd	20 år
-Fläktar	15 år
Tvättstugor	10 år

Markanläggningar

-Mur	30 år
-Gård	30 år
-Lekplats	10 år
-Utemöbler	10 år
-Cykelställ	10 år

Inventarier, maskiner och installationer

-Tvättutrustning	5-15 år
-Bredbandsanslutning	10 år
-Låssystem	10 år
-Vattenmätare	10 år
-Trädgårdsmaskiner	10 år
-Laddstolpar	5 år
-Radonsugar	5 år
-Sopaggregat	5 år
-Möbler till gästlägenhet	5 år
-Ryggburet batteri	5 år
-Datorer och skrivare	3-5 år



Not 2 Årsavgifter och hyror

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Årsavgifter bostäder	16 249 067	14 771 988
Hyror lokaler	59 736	58 692
Hyror p-platser/garage	525 014	515 088
Hyror förråd och matkällare	26 219	25 891
Summa	16 860 036	15 371 659

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tv, bredband och telefoni	1 056 208	949 620
Debitering el, laddstolpar	13 575	12 385
Debiterade tillval, bastu och träningslokal	15 194	17 450
Övernattningslägenhet/gemensamhetslokal	14 100	12 524
Överlåtelseavgifter	33 734	32 123
Andrahandsuthyrningsavgifter	12 953	11 986
Gästparkeringar	80 142	87 922
Vidarefaktureringar	2 688	-
Övriga intäkter *	56 956	134 647
Försäkringsersättningar	-	307 172
Summa	1 285 550	1 565 829

* Av intäkten 2021 avser 76 299 kr återbäring från Fora AB.

Not 4 Reparationer

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	151 184	97 235
Armaturer, gemensamma utrymmen	15 812	50 239
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 978	86 652
Övrigt, gemensamma utrymmen *	36 340	47 716
VA & sanitet, installationer	108 184	66 020
Värme, installationer	106 539	209 610
Ventilation, installationer	11 174	21 953
El, installationer	23 965	71 072
Tele/tv/porttelefon, installationer **	73 919	3 688
Övriga installationer ***	5 162	5 434
Huskropp, fönster	5 141	-
Huskropp, balkonger	8 615	10 992
Markytor	-	3 250
P-platser/garage	3 405	2 563
Vattenskador	343 904	784 594
Inventarier och maskiner	41 657	79 811
Summa	938 979	1 540 829

* Kostnad 2022 avser bland annat mindre målningsåtgärder i gemensamma utrymmen.

** Av kostnad 2022 avser 70 000 kr omdragning av fiberkabel.

*** Kostnad 2022 avser felsökning av bокningssystem.

Not 5 Planerat underhåll

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	23 750	27 000
Övrigt, gemensamma utrymmen *	-	221 323
VA & sanitet, installationer	16 566	186 806
Ventilation, installationer	4 625	31 006
Huskropp, fönster	4 628	98 536
Markytor	224 817	113 857
P-platser/garage	-	327 989
Summa	274 386	1 006 517

* Kostnad 2021 avser renovering av tvättstuga och mangelrum.

Not 6 Driftskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsavgift/skatt	559 727	494 317
Teknisk förvaltning och fastighetsskötsel *	776 656	592 611
Radonmätning	128 625	11 087
Besiktningkostnader	3 500	-
Bevakningskostnader	11 485	13 455
Snöröjning	96 224	30 950
Serviceavtal	123 908	99 926
Förbrukningsinventarier	28 675	23 268
Förbrukningsmaterial	83 299	157 213
Drifts- och energiuppföljning **	6 078	23 364
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 444	7 919
El	486 190	399 999
Uppvärmning	2 207 205	2 347 324
Vatten och avlopp	982 718	1 071 060
Avfallshantering	685 489	697 458
Försäkringar	230 727	227 270
Systematiskt brandskyddsarbete	118 990	46 400
Abonnemang porttelefon	31 796	28 361
Tv, bredband och telefoni	989 653	946 613
Summa	7 553 389	7 218 595

* Avtalet för teknisk förvaltning har utökats 2021-06-01.

** Av kostnaden 2022 avser 5 850 kr vändning av uppbokad kostnad 2021.

Not 7 Övriga kostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	18 103	-
Kostnader för transportmedel	3 816	425
Kontormaterial och trycksaker	13 069	2 709
Tele och post	31 509	34 223
Förvaltningskostnader	460 647	485 060
Revision	32 950	31 600
Självrisker vid skada	-	97 000
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	32
Jurist- och advokatkostnader	14 556	8 994
Bankkostnader	4 427	7 740
Stämpelskatt	181 035	-
IT-tjänster	2 897	3 176
Underhållsplan	17 456	229 863
Konsultarvode *	-	86 563
Övriga externa tjänster	189	3 000
Serviceavgifter till branschorganisationer	8 096	8 441
Medlems- och föreningsavgifter **	114 900	114 900
Utbetalningar avseende köksfläktar	-	1 365 000
Vidarefaktureringar	2 688	-
Övriga externa kostnader	25 904	18 316
Summa	932 242	2 497 042

* Kostnad 2021 avser utredning av värmesystem.

** Avser medlemskap i HSB, Fastigo, Attraktiva Åby och Göteborgs Konstförening.

Not 8 Personalkostnader

Föreningen har under verksamhetsåret haft 3 heltidsanställda fastighetsskötare samt 1 timanställd fastighetsskötare.

Styrelsen har beviljats arvode.

Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Styrelsearvoden	334 213	340 839
Föreningsrevisor	12 000	15 000
Övriga arvoden	48 616	35 412
Löner till anställda	1 260 022	1 465 115
Personalrepresentation	1 902	1 089
Kostnadsersättningar och förmåner	15 040	42 974
Övriga personalkostnader	-	619
Erhållna bidrag	-7 288	-43 017
Summa	1 664 505	1 858 031
Sociala avgifter	498 000	544 570
Övriga avgifter enligt lag och avtal	424 711	424 446
Pensionskostnader	42 040	56 617
Summa	2 629 256	2 883 664

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Byggnader	1 861 756	1 840 584
Markanläggningar	42 416	37 243
Inventarier, maskiner och installationer	582 166	575 227
Summa	2 486 338	2 453 054

Not 10 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Ingående anskaffningsvärden</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	64 361 579	62 674 059
-Mark	1 432 800	1 432 800
-Uppskrivning mark	10 000 000	-
-Markanläggningar	1 413 705	1 314 062
-Pågående nyanläggningar	6 855 770	-
	84 063 854	65 420 921
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	13 619 864	1 687 520
-Markanläggningar	5 764 981	99 643
-Uppskrivning mark	-	10 000 000
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	-6 017 092	6 855 770
	13 367 753	18 642 933
<i>Utgående anskaffningsvärden</i>	97 431 607	84 063 854
<i>Ingående avskrivningar</i>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-37 122 017	-35 281 433
-Markanläggningar	-1 081 757	-1 044 514
	-38 203 774	-36 325 947
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 861 756	-1 840 584
-Årets avskrivning på markanläggning	-42 416	-37 243
	-1 904 172	-1 877 827
<i>Utgående avskrivningar</i>	-40 107 946	-38 203 774
Redovisat värde	57 323 661	45 860 080
<i>Varav</i>		
Byggnader	38 997 670	27 239 562
Mark	1 432 800	1 432 800
Uppskrivning mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggningar	6 054 513	331 948
Pågående nyanläggningar	838 678	6 855 770
Taxeringsvärden		
Bostäder	416 000 000	401 000 000
Lokaler	6 909 000	2 306 000
Totalt taxeringsvärde	422 909 000	403 306 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>243 820 000</i>	<i>215 361 000</i>

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2022-12-31	2021-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 503 441	5 462 901
	5 503 441	5 462 901
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	279 747	40 540
	279 747	40 540
Utgående anskaffningsvärden	5 783 188	5 503 441
Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 909 501	-2 334 274
	-2 909 501	-2 334 274
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-582 166	-575 227
	-582 166	-575 227
Utgående avskrivningar	-3 491 667	-2 909 501
Redovisat värde	2 291 521	2 593 940

Not 12 Övriga fordringar

	2022-12-31	2021-12-31
Skattekonto	318 905	330 072
Fordran på försäkringsbolag	-	211 972
Fordran på leverantörer	-	7 694
Summa	318 905	549 738

Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Förutbetald försäkring	238 410	222 692
Förutbetalda kostnader	322 910	286 511
Upplupna intäkter	28 444	23 027
Summa	589 764	532 230

Not 14 Kassa och bank

	2022-12-31	2021-12-31
Kassa	3 015	2 354
Transaktionskonto Handelsbanken	1 956 165	2 989 747
Transaktionskonto Nordea	32 216 055	12 076
Placeringskonto Nordea	6 792 866	-
Placeringskonto SBAB	4 342	3 631 794
Summa	40 972 443	6 635 971

Not 15 Förfall fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	25 587 214	12 297 618
Förfaller 2-5 år från balansdagen	9 466 800	13 210 384
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 225 000	14 325 000
Summa	49 279 014	39 833 002

Not 16 Fastighetslån

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetslån	49 279 014	39 833 002
Summa	49 279 014	39 833 002

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,83 %	2023-06-15	11 877 882	-	134 252	11 743 630
Nordea	1,08 %	2024-06-19	9 544 000	-	238 600	9 305 400
Nordea	0,50 %	2023-06-21	3 586 120	-	81 136	3 504 984
SBAB	1,19 %	2030-05-09	14 825 000	-	100 000	14 725 000
Nordea	2,15 %	2023-04-28	-	10 000 000	-	10 000 000
Summa			39 833 002	10 000 000	553 988	49 279 014

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

Not 17 Övriga skulder

	2022-12-31	2021-12-31
Momsskulder	-24 354	5 449
Uttagsbeskattning	408 099	462 680
Källskatt samt löneskatt	152 965	137 438
Bidrag avseende energieffektiviseringsprojekt	32 183 818	-
Övriga kortfristiga skulder	11 791	226
Summa	32 732 319	605 793

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2022-12-31	2021-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	477 643	471 970
Upplupna räntekostnader	77 385	25 857
Förutbetalda intäkter	1 578 510	1 542 331
Upplupna revisionsarvoden	32 800	31 100
Upplupna driftskostnader	403 686	588 421
Summa	2 570 024	2 659 679

Not 19 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser**Ställda säkerheter**

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	49 835 000	40 802 000
Summa ställda säkerheter	49 835 000	40 802 000

Eventalförpliktelser

<i>Eventalförpliktelser</i>		
Fastigo	25 033	27 443
Summa eventalförpliktelser	25 033	27 443

Underskrifter

Mölndal, enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Eva Fredlund
Styrelseordförande

Peter Funck

Cecilia Wreschner

Abbas Moosavi Far

Christian Wallnander

Filip Bårtfors

Camilla Lee Sundin

Vår revisionsberättelse har lämnats enligt de datum som framgår av våra elektroniska underskrifter.

Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Fridell
Föreningsrevisor



HSB Brf Korndahl i Mölndal, årsredovisning 2022

Antal sidor: 24
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 03:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



VERIFIKATION

DOKUMENTNUMMER: 6436720CCB319
APR 20 2023 03:34PM





Apr 12 2023 11:15AM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 16 2023 07:26PM	Eva Fredlund granskade dokumentet:
Apr 16 2023 07:28PM	 EVA FREDLUND signerade dokumentet
Apr 16 2023 04:21PM	Peter Funck granskade dokumentet:
Apr 16 2023 04:22PM	 Peter Thomas Funck signerade dokumentet
Apr 12 2023 09:33PM	Cecilia Wreschner granskade dokumentet:
Apr 12 2023 09:34PM	 Agnes Cecilia Marie Wreschner signerade dokumentet
Apr 12 2023 11:57AM	Abbas Moosavi Far granskade dokumentet:
Apr 12 2023 11:59AM	 SEID MOOSAVI FAR signerade dokumentet
Apr 17 2023 10:28AM	Christian Wallnander granskade dokumentet:
Apr 17 2023 10:28AM	 Christian Lennart Wallnander signerade dokumentet
Apr 12 2023 01:07PM	Filip Bårtfors granskade dokumentet:
Apr 12 2023 01:07PM	 FILIP BÄRTFORS signerade dokumentet
Apr 13 2023 02:01PM	Camilla Lee Sundin granskade dokumentet:
Apr 13 2023 02:04PM	 CAMILLA KÄRRMAN signerade dokumentet
Apr 17 2023 01:30PM	Anders Fridell granskade dokumentet:
Apr 17 2023 01:31PM	 Kurt Anders Valter Fridell signerade dokumentet
Apr 20 2023 03:27PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 20 2023 03:34PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 20 2023 03:34PM	Dokumentet har signerats

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2022.

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 2022 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisoremas 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 från BoRevision 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 allt 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 allt 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 Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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.

Mölndal

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anders Fridell
Av föreningen vald revisor

Revisionsberättelse HSB Brf Korndahl i Mölndal

Antal sidor: 3
Verifikationsdatum: Apr 20 2023 03:34PM
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)

**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER: 643E42B483135
APR 20 2023 03:34PM

3)
av
(3)


643e42b483135 Sida

Dokumentnummer: -


Registrerade händelser

Apr 18 2023
09:13AM Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna

Apr 19 2023
10:52AM Anders Fridell granskade dokumentet:

Apr 19 2023
10:53AM  Kurt Anders Valter Fridell signerade dokumentet

Apr 19 2023
04:06PM Magnus Emilsson granskade dokumentet:

Apr 20 2023
03:34PM  Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet

Apr 20 2023
03:34PM Dokumentet har signerats



Ordlista

Anläggningstillgång

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

Avskrivning

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

Balanserat resultat

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

Balansräkning

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

Bostadsrättsförening

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

Föreningsstämma

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

Kassaflöde

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

Kortfristiga skulder

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

Medlemsinsatser

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.



Resultaträkning

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

Revisor

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

Stadgar

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stagarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

Ställda säkerheter

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

Underhållsfond

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

Underhållsplan

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

Årets resultat

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

Årsavgift

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

Årsredovisning

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



BREDABLICK

Vi ser om ditt hus!

info@bblick.se | 010-177 59 00 | bredablickgruppen.se

