

HSB Brf Korndahl i Mölndal

Årsredovisning 2020



BREDABLICK
FÖRFÖRVALTNING



Årsredovisning för

HSB Brf Korndahl i Mölndal

752000-0527

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Innehållsförteckning:

Sida

Förvaltningsberättelse	1-6
Resultaträkning	7
Balansräkning	8-9
Kassaflödesanalys	10
Noter	11-18
Underskrifter	19

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Korndahl i Mölndal, 752000-0527, med säte i Mölndal, får härmed avge årsredovisning för 2020.

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.

Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

Ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Eva Fredlund	Ordförande	2022
Peter Funck	Vice ordförande	2022
Inga-Lill Fresk	Sekreterare	2021
Abbas Moosavi Far	Ledamot	2021
Bo-Göran Falk	Ledamot	2022
Jenny Huish	Ledamot	2021
Niklas Lindberg	Ledamot	2021
Camilla Kärrman	Ledamot, Utsedd av HSB Mölndal	2021, invald 2020-07-10
Sofia Ahlsén	Ledamot	Avgått 2020-08-11
Ingemar Grinneland	Ledamot, Utsedd av HSB Mölndal	Avgått 2020-07-10

Revisorer

BoRevision AB	Extern revisor	Utsedd av HSB Riksförbund
Niclas Hansson	Föreningsvald revisor	2021

Valberedning

Johnny Kaic	Sammanställande	2021
Ann-Kristine Andersson		2021

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 Fyrspånget 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, 142 parkeringsplatser, 113 garageplatser, 8 laddplatser, 45 motorvärmplatser, 9 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	2021-12-31 / 36 mån
Kim Linder	39 kvm	2021-12-31 / Förlängs ej

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 2021-12-31. 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 förvaltning enligt tecknat avtal.

Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning
Com Hem
Mölndal Energi
Mölndals Stad
Anticimex
Presto Brandsäkerhet

Bemanning av medlemsexpedition och förvaltartimmar
Tv, bredband och telefoni
Elavtal avseende volym samt fjärrvärme
Källsortering
Serviceavtal skadedjur
Systematiskt brandskyddsarbete

nu

Handwritten signatures and initials: CA, PF, Ni, B, BF, and others.

Underhåll och reparationer

Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 255 553 kr och planerat underhåll för 13 358 673 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

Utförda underhållsarbeten 2020 framgår i nedan sammanställning. Då installation av radonsugar och laddstolpar ses som en tillkommande funktion för fastigheten har kostnaden för dessa åtgärder aktiverats på balansräkningen och värdet återfinns i not 11 till balansräkningen. Investeringarna kommer att belasta resultatet genom årliga avskrivningar de kommande 5 åren.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en 30-årig underhållsplan som årligen uppdateras av styrelsen.

Enligt av styrelsen antagen underhållsplan avsätts det 3 000 000 kr 2020 för kommande års underhåll, vilket motsvarar 132 kr per kvm. Utöver avsättningen till underhållsfonden avsätts det 357 946 kr 2020 till parkering- och garagefonden.

Inom ett antal år behöver stora investeringar göras på föreningens tak. Styrelsen ser över att i samband med renoveringen även installera solceller, vilket skulle medföra en stor kostnad för föreningen. Frågan kommer att diskuteras med medlemmarna och beslutas på en framtida stämma.

Planerade åtgärder

	År
Färdigställande av byte av balkongdörrar	2021
OVK-åtgärder i hus F, G, H och I	2021
Installation av nya vattenstammar i hus F och I	2021
Renovering av Skrittgården inkl. entréanpassning och höjning av mark	2021
Renovering av tvättstugor	2021
Installation av nytt torkskåp	2021
Plantering av träd utmed gatan på Ponnygården och Skrittgården	2021
Remaljering av brunnar	2021
Renovering av tak	2024

Sammanställning utförda åtgärder

	År
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 spontantvättstuga på Skrittgatan 2 C	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
OVK-åtgärder i hus D och E	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
Trädbeskärning utmed gatan på Ponnygården och Skrittgården	2020
Installation av radonsugar	2020

Handwritten signatures and initials in blue ink, including a large signature and several smaller ones.

Inköp av nyckelskåp till garage	2020
Installation av 8 laddstolpar	2020
Installation av nya vattenstammar i hus D	2019
Påbörjat grundförstärkning av hus E	2019
Påbörjat OVK-åtgärder	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
Byggnation av grillplats	2019
Installation av radonsugar	2019
Inköp av karusell till lekplats	2019
Radonmätning	2019
Installation av nytt portlås-system inkl. tvättstugebokning	2016
Upprustning av trapphus och tvättstugor	2015
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 2020-05-31. Styrelsen har under året hållit 14 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Covid-19

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplevde många företag en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte uppstått en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

me

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Medlemsinformation

Överlåtelse

Under 2020 har 37 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 33 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 426 medlemmar.

50 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.

48 avgående medlemmar under räkenskapsåret.

Vid årets utgång hade föreningen 428 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 2020-01-01 då avgifterna höjdes med 1 %.

Avseende 2021 har styrelsen beslutat att 2021-01-01 höja avgifterna med 2,5 %.

Avgifterna kommer att justeras ytterligare framöver och styrelsen bedömer att det kommer göras större höjningar med tanke på föreningens underhållsbehov. Exempelvis kommer föreningen att utföra underhåll av tak, vattenstammar, ventilation och Skrittgården.

Utöver årsavgiften debiteras samtliga lägenheter 245 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

Resultat och ställning (tkr)	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	16 217	15 606	15 461	15 124
Resultat efter finansiella poster	-11 356	-4 163	-605	141
Förändring av underhållsfond	-105	-2 327	-634	742
Förändring av parkering- och garagefond	338	383	400	350
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-9 519	-168	1 702	1 122
Soliditet %	1	27	34	34
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	634	628	610	622
Driftskostnad, kr / kvm	277	281	247	256
Ränta, kr / kvm	15	11	10	8
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	132	132	98	105
Lån, kr / kvm	1 772	1 137	1 157	1 177
Snittränta (%)	0,84	1,01	0,85	0,64

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital

Handwritten signature and initials:
Handwritten signature: [Signature]
Handwritten initials: BE EF

Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Parkering-/ garagefond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
Vid årets början	4 778 200	104 507	3 257 087	7 695 564	-4 163 129
Disposition enligt föreningsstämma				-4 163 129	4 163 129
Avsättning till underhållsfond		3 000 000		-3 000 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-3 104 507		3 104 507	
Avsättning till parkering-/garagefond			357 946	-357 946	
Ianspråktagande av parkering-/garagefond			-19 468	19 468	
Årets resultat					-11 356 402
Vid årets slut	4 778 200	-	3 595 565	3 298 464	-11 356 402

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	3 532 435
Årets resultat före fondförändring	-11 356 402
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-3 000 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	3 104 507
Årets avsättning till parkering- och garagefond	-357 946
Årets ianspråktagande av parkering- och garagefond	19 468
Summa över/underskott	-8 057 938

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

Att balansera i ny räkning

-8 057 938

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



Handwritten signatures and initials:
 EF
 Nu
 3F
 EF
 ac

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Årsavgifter och hyror	2	14 940 033	14 716 376
Övriga rörelseintäkter	3	1 218 780	1 187 838
Vinst vid avyttring av anläggningstillgångar		57 700	-
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-	-298 536
Summa rörelseintäkter		16 216 513	15 605 678
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	4,5,6	-20 921 802	-13 420 486
Övriga externa kostnader	7	-1 030 397	-888 361
Personalkostnader	8	-3 243 682	-3 166 502
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-2 071 020	-2 050 701
Summa rörelsekostnader		-27 266 901	-19 526 050
Rörelseresultat		-11 050 388	-3 920 372
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		31 948	19 244
Räntekostnader och liknande resultatposter		-337 962	-262 001
Summa finansiella poster		-306 014	-242 757
Resultat efter finansiella poster		-11 356 402	-4 163 129
Årets resultat		-11 356 402	-4 163 129

10

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "JF", "Nä", "Ch", "BF", "EF", and "K".

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	10,21	29 094 974	30 717 683
Inventarier, maskiner och installationer	11	3 128 627	2 902 331
Summa materiella anläggningstillgångar		32 223 601	33 620 014
Summa anläggningstillgångar		32 223 601	33 620 014
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	12	25 997	7 123
Övriga fordringar	13	286 777	220 047
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	14	515 560	505 539
Summa kortfristiga fordringar		828 334	732 709
Kassa och bank	15	13 454 607	8 896 490
Summa omsättningstillgångar		14 282 941	9 629 199
SUMMA TILLGÅNGAR		46 506 542	43 249 213

mu

au
1F
BF

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		4 778 200	4 778 200
Underhållsfond		-	104 507
Parkering- och garagefond		3 595 565	3 257 087
Summa bundet eget kapital		8 373 765	8 139 794
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		3 298 464	7 695 564
Årets resultat		-11 356 402	-4 163 129
Summa fritt eget kapital		-8 057 938	3 532 435
Summa eget kapital		315 827	11 672 229
Långfristiga skulder			
Fastighetslån	16,17	36 246 882	9 782 600
Summa långfristiga skulder		36 246 882	9 782 600
Kortfristiga skulder			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	16,17	4 140 108	16 133 378
Leverantörsskulder		1 548 594	1 508 706
Medlemmarnas reparationsfond		1 734 275	1 856 180
Skatteskulder		38 581	21 847
Övriga skulder	18	676 052	697 647
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	19	1 806 223	1 576 626
Summa kortfristiga skulder		9 943 833	21 794 384
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 506 542	43 249 213

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "ca", "JF", "K. Dän", "EF", and "BF".

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-11 050 388	-3 920 372
Avskrivningar	2 071 020	2 050 701
	-8 979 368	-1 869 671
Erhållen ränta	31 948	19 244
Erlagd ränta	-337 962	-262 001
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital	-9 285 382	-2 112 428
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-95 624	-260 929
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	142 719	804 838
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-9 238 287	-1 568 519
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-674 608	-141 551
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-674 608	-141 551
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	15 000 000	-
Amortering av låneskulder	-528 988	-453 988
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	14 471 012	-453 988
Årets kassaflöde	4 558 117	-2 164 058
Likvida medel vid årets början	8 896 490	11 060 548
Likvida medel vid årets slut	13 454 607	8 896 490

- (1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.
(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CE", "BE", and "EF".

Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

Allmänna redovisningsprinciper

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

Belopp i SEK om inget annat anges.

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.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

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

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader	10-50 år
Markanläggningar	10-30 år
Inventarier, maskiner och installationer	3-10 år

14

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "CH", "OF", "H", "B", and "EF".

Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	14 411 428	14 164 622
Hyor lokaler	40 008	58 152
Hyor p-platser/garage	473 368	476 620
Hyor förråd	15 229	16 982
Summa	14 940 033	14 716 376

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tv, bredband och telefoni *	949 604	868 987
Debiterade tillval, matkällare	9 137	8 197
Debiterade tillval, bastu och träningslokal	17 985	19 187
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	11 400	23 800
Överlåtelseavgifter	44 894	39 392
Andrahandsuthyrningsavgifter	19 598	11 640
Intäkter från gästparkeringar **	93 949	114 532
Övriga intäkter ***	72 213	99 103
Försäkringsersättningar	-	3 000
Summa	1 218 780	1 187 838

* Debiteringen för tv, bredband och telefoni höjdes 2019-04-01 från 167 kr per månad till 245 kr per månad.

** Av intäkterna 2019 avser 28 421 kr 2018.

*** Av intäkterna 2019 avser 40 000 kr ersättning från Energimyndigheten avseende stöd för energikartläggning.

Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	65 126	39 507
Armaturer, gemensamma utrymmen	28 162	23 544
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	64 707	5 212
Övrigt, gemensamma utrymmen	43 003	62 677
VA & sanitet, installationer	155 816	451 783
Värme, installationer	220 084	280 059
Ventilation, installationer	1 360	31 335
El, installationer	22 653	72 042
Tele/tv/porttelefon, installationer	99 599	3 054
Övriga installationer	-	10 899
Huskropp, tak	243 537	-
Huskropp, fasad	9 000	3 389
Huskropp, fönster	5 910	16 603
Huskropp, övrigt	3 832	2 477
Markytor	-	35 310
P-platser/garage	24 196	1 719
Vattenskador	205 189	458 529
Inventarier	63 379	22 046
Summa	1 255 553	1 520 185

Handwritten signatures and initials in blue ink, including "DF", "Nik", "DF", and "EF".

Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	229 660	237 109
Armaturer, gemensamma utrymmen	88 026	53 589
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	121 225	100 176
Golv, gemensamma utrymmen	595 885	526 204
Övrigt, gemensamma utrymmen *	58 845	42 201
VA & sanitet, installationer	5 443 769	3 198 874
Värme, installationer	46 856	-
Ventilation, installationer	387 674	284 446
El, installationer	58 564	41 281
Tele/tv/porttelefon, installationer	67 060	33 755
Övriga installationer **	57 431	-
Huskropp, tak	-	70 107
Huskropp, fönster	-	279 015
Huskropp, balkonger	2 573 308	-
Huskropp, övrigt ***	3 036 601	281 250
Markytor	590 381	179 049
P-platser/garage	3 388	158 169
Summa	13 358 673	5 485 225

* Kostnaden 2020 avser målning av tvättstuga samt ombyggnad av förråd. Kostnaden 2019 avser målning av tvättstuga, styrelserum, fastighetsskötarexpedition och rökluckor.

** Kostnaden 2020 avser montering av kameraövervakning och bokningstavla.

*** Kostnaden 2020 och 2019 avser grundförstärkning.

Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	484 627	467 831
Teknisk förvaltning *	145 440	60 416
Radonmätning	76 221	62 581
Övriga besiktningsskostnader **	68 581	60 627
Bevakningskostnader	10 191	6 025
Snöröjning	34 152	31 812
Serviceavtal	41 319	33 898
Förbrukningsinventarier	18 613	43 405
Förbrukningsmaterial	98 817	173 900
Drifts- och energiuppföljning	23 364	109 380
Övriga utgifter för köpta tjänster ***	13 318	100
El	445 644	373 590
Uppvärmning	1 985 239	2 262 940
Vatten och avlopp	891 686	848 211
Avfallshantering	719 152	731 116
Försäkringar	222 099	177 198
Systematiskt brandskyddsarbete	53 979	-
Abonnemang porttelefon	28 572	25 499
Tv, bredband och telefoni	946 562	946 547
Summa	6 307 576	6 415 076

* Avtalet för teknisk förvaltning har från och med 2020-09-01 och 2020-12-01 utökats med fler förvaltartimmar.

** Kostnaden 2020 avser besiktning av lekplats, ljudloggning samt sättningskontroll. Kostnaden 2019 avser kontroll av lägenhetsskyltar, ljudloggning, besiktning av vindar, besiktning av personlyftare samt vätskeanalys.

*** Kostnaden 2020 avser översyn av värmesystem, avläsning av laddstolpar samt programmering av grovtvåtsstyrning.

[Handwritten signatures and initials in blue ink]

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	13 694	50 244
Kostnader för transportmedel	425	-
Resekostnader	-	53
Kontorsmateriel och trycksaker	3 722	13 168
Tele och post	40 948	51 502
Förvaltningskostnader	532 743	527 963
Revision *	37 200	22 825
Konstaterade hyres- och avgiftsförluster	-	1 000
Jurist- och advokatkostnader	62 360	117 617
Bankkostnader **	14 933	3 212
Stämpelskatt	168 375	-
IT-tjänster	1 621	4 488
Övriga externa tjänster ***	6 644	49 534
Serviceavgifter till branschorganisationer	6 964	5 813
Medlems- och föreningsavgifter ***	114 901	13 156
Övriga externa kostnader	25 867	27 786
Summa	1 030 397	888 361

**** Avser medlemskap i HSB, Fastigo och Attraktiva Åby. Medlemsavgiften till HSB avseende 2019 bokfördes på 2018.

Föreningen har haft 4 heltidsanställda fastighetsskötare, 1 visstidsanställd förvaltare på 30 % samt 2 säsongsanställda fastighetsskötare under verksamhetsåret.

Styrelsen har beviljats arvode.

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden *	350 499	260 813
Föreningsrevisor	15 000	15 000
Valberedning	8 050	12 300
Övriga arvoden	17 199	9 999
Löner till anställda	1 728 891	1 752 439
Utbildning	2 463	17 910
Sjuk- och hälsovård	2 000	-
Personalrepresentation	2 115	-
Kostnadsersättningar och förmåner	29 057	65 996
Erhållna bidrag	-30 891	-204 934
Summa	2 124 383	1 929 523
Sociala avgifter	509 278	572 445
Övriga avgifter enligt lag och avtal	551 288	595 640
Pensionskostnader	58 733	68 894
Summa	3 243 682	3 166 502

* För 2020 har styrelsen beviljats totalt 325 000 kr och för 2019 beviljades styrelsen totalt 345 000 kr.

14

CAF of the
EF. BR

Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	1 590 258	1 590 257
Markanläggningar	32 451	31 313
Inventarier, maskiner och installationer	448 311	429 131
Summa	2 071 020	2 050 701

Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	62 674 059	62 674 059
-Mark	1 432 800	1 432 800
-Markanläggningar	1 314 062	1 279 927
	<u>65 420 921</u>	<u>65 386 786</u>
 <i>Årets anskaffningar</i>		
-Markanläggningar	-	34 135
	<u>-</u>	<u>34 135</u>
Utgående anskaffningsvärden	65 420 921	65 420 921
 Ingående avskrivningar		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-33 691 175	-32 100 918
-Markanläggningar	-1 012 063	-980 750
	<u>-34 703 238</u>	<u>-33 081 668</u>
 <i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-1 590 258	-1 590 257
-Årets avskrivning på markanläggning	-32 451	-31 313
	<u>-1 622 709</u>	<u>-1 621 570</u>
Utgående avskrivningar	-36 325 947	-34 703 238
 Redovisat värde	29 094 974	30 717 683
 <i>Varav</i>		
Byggnader	27 392 626	28 982 884
Mark	1 432 800	1 432 800
Markanläggningar	269 548	301 999
 Taxeringsvärden		
Bostäder	401 000 000	401 000 000
Lokaler	2 306 000	2 306 000
Totalt taxeringsvärde	403 306 000	403 306 000
<i>Varav byggnader</i>	<i>215 361 000</i>	<i>215 361 000</i>

Handwritten signatures and initials:
ap, M, Dina, EF, dr

Not 11 Inventarier, maskiner och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 029 294	4 921 878
	5 029 294	4 921 878
Årets anskaffningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	674 608	107 416
	674 608	107 416
Årets försäljningar/utrangeringar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-241 000	-
	-241 000	-
Utgående anskaffningsvärden	5 462 902	5 029 294
Ingående avskrivningar		
Vid årets början		
-Inventarier, maskiner och installationer	-2 126 963	-1 697 832
	-2 126 963	-1 697 832
Årets avskrivningar		
-Inventarier, maskiner och installationer	-448 311	-429 131
-Försäljningar/utrangeringar	241 000	-
	-207 311	-429 131
Utgående avskrivningar	-2 334 274	-2 126 963
Redovisat värde	3 128 627	2 902 331

Not 12 Kundfordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Hyses- och avgiftsfordringar	25 997	7 123
Summa	25 997	7 123

Not 13 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Skattekonto	286 777	207 088
Övriga kortfristiga fordringar	-	12 959
Summa	286 777	220 047

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetald försäkring	220 211	216 130
Förutbetalda kostnader	269 287	264 576
Upplupna intäkter	26 062	24 833
Summa	515 560	505 539

Handwritten signatures and initials:
 [Signature]
 [Initials: AH, EF, BF]

Not 15 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Kassa	4 234	3 666
Transaktionskonto Handelsbanken	3 339 329	1 830 864
Transaktionskonto Nordea	2 945	4 293
Placeringskonto Nordea	-	2 279 558
Placeringskonto SBAB	10 108 099	4 778 109
Summa	13 454 607	8 896 490

Not 16 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	4 140 108	16 133 378
Förfaller 2-5 år från balansdagen	21 821 882	9 782 600
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 425 000	-
Summa	40 386 990	25 915 978

Not 17 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	40 386 990	25 915 978
Summa	40 386 990	25 915 978

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	0,55 %	2022-06-15	12 146 386	-	134 252	12 012 134
Nordea	1,08 %	2024-06-19	10 021 200	-	238 600	9 782 600
Nordea	0,46 %	2021-06-17	3 748 392	-	81 136	3 667 256
SBAB	1,19 %	2030-05-09	-	15 000 000	75 000	14 925 000
Summa			25 915 978	15 000 000	528 988	40 386 990

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

Not 18 Övriga skulder

	2020-12-31	2019-12-31
Momsskulder	5 510	5 095
Uttagsbeskattning	526 215	565 450
Personalens källskatt samt löneskatt	125 359	122 900
Övriga kortfristiga skulder	18 968	4 202
Summa	676 052	697 647

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	493 069	381 182
Upplupna räntekostnader	26 457	46 267
Förutbetalda intäkter	843 255	784 133
Upplupna revisionsarvoden	30 000	22 800
Upplupna driftskostnader	413 442	342 244
Summa	1 806 223	1 576 626

Handwritten signatures and initials in blue ink.

Not 20 Händelser efter räkenskapsår

Som en effekt av Covid-19 utbrottet under 2020 upplever många företag just nu en minskad efterfrågan. Det är dock styrelsens bedömning att det inte kommer uppstå en väsentlig negativ effekt på föreningens resultat.

Not 21 Ställda säkerheter och eventualförpliktelser

Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	40 802 000	32 402 000
Summa ställda säkerheter	40 802 000	32 402 000

Eventualförpliktelser

<i>Eventualförpliktelser</i>		
Fastigo	33 207	29 852
Summa eventualförpliktelser	33 207	29 852

an
OP
Nig
B
EF

Underskrifter

Mölndal, 2021- 04 - 21



Eva Fredlund
Styrelseordförande



Peter Funck



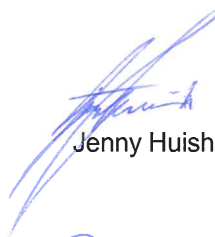
Inga-Lill Fresk



Abbas Moosavi Far



Bo-Göran Falk



Jenny Huish

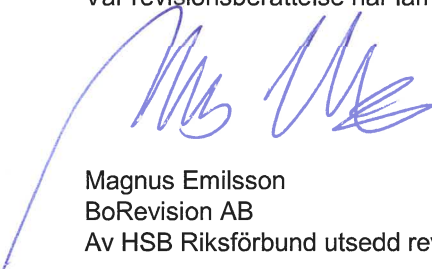


Niklas Lindberg



Camilla Kärrman

Vår revisionsberättelse har lämnats 2021- 04 - 27



Magnus Emilsson
BoRevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Niclas Hansson
Av föreningen vald revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 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 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. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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.



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

Mölndal den 27/4 2021


Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor


Niclas Hansson
Av föreningen vald revisor

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. Stadgarna 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 ianspråk tas 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.

Vi ser om ditt hus.

info@bblick.se | 010-177 59 00 | www.bredablickforvaltning.se

