



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Korallen i Tidaholm

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Korallen med säte i Skövde org.nr. 767200-0424 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1961. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-01-09.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheten i Tidaholm kommun:

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Korallen 1	1962-10-03	1964

#### Totalt 1 objekt

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Skaraborg. I försäkringen ingår styrelseansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-12-31.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
12	garageplatser	0
48	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	3202
1	lokaler (upplåten med bostadsrätt)	60
45	p-platser varav 15 st med motorvärmare	0
<b>Totalt 106 objekt</b>		<b>3262</b>

Föreningens lägenheter fördelas på: 12 st 1 rok, 12 st 2 rok, 18 st 3 rok, 6 st 4 rok.

### Styrelsens sammansättning

Namn	Roll
Jan Evaldsson	Ordförande
Marianne Gustafson	Ledamot
Svein-Erik Arntzen	Ledamot
Zeljko Ivancic	Ledamot
Lena Franzen	Ledamot
Kristian Nilsson	Ledamot

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Jan Evaldsson och Kristian Nilsson.

Styrelsen har under året hållit 5 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Jan Evaldsson, Svein-Erik Arntzen, Zeljko Ivancic och Lena Franzen, 2 i förening.

Revisorer har varit: Tihomir Ring med Martin Ström som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Anita Fagerbergh (sammankallande), vald vid föreningsstämman.

Vicevärd har varit: Svein-Erik Arntzen.

### Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-06-22. På stämman deltog 15 medlemmar, varav 12 röstberättigade.

### VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +2% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Styrelsen har beslutat och genomfört reservation till föreningens underhållsfond i enlighet med gällande stadgar.

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan 2022-05-26.

Under 2022 har föreningen bytt ut en tvättmaskin.

Gymmet har kompletterats med mer gymutrustning.

### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Ändamål
1999	Stambyte
2012	Fönsterbyte
2013	Isolering av vindsutrymmen
2014	Byte av stamventiler
2017	Byte av garageportar
2018	Byte av tamburdörrar

### Föreningen utför och planerar följande åtgärder under de närmaste 5 åren:

Årtal	Ändamål
2023	Målning av soprummet i hus AB

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 7 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 60, varav 59 innehade bostadsrätt. Under året har det tillkommit 5 och avgått 6 medlemmar. Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 59, varav 58 innehade bostadsrätt. Övrig medlem utgörs av HSB Nordvästra Götaland.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	300	328	346	253	327
Skuldsättning, kr/kvm	592	659	727	844	912
Räntekänslighet, %	1	1	1	1	1
Energikostnad, kr/kvm	155	161	136	147	157
Driftskostnad, kr/kvm	384	367	400	446	352
Årsavgifter, kr/kvm	781	773	766	758	743
Totala intäkter, kr/kvm	808	797	789	781	767
Nettoomsättning, tkr	2 636	2 598	2 575	2 547	2 501
Resultat efter finansiella poster, tkr	678	768	631	180	-241
Soliditet, %	61	56	47	36	34

### **Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

### **Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

### **Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

### **Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

### **Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

### **Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
<b>Bundet eget kapital</b>				
Inbetalade insatser, kr	171 945	0	0	171 945
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	1 211 488	0	550 880	1 762 368
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>1 383 433</b>	<b>0</b>	<b>550 880</b>	<b>1 934 313</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	1 209 434	767 873	-550 880	1 426 427
Årets resultat, kr	767 873	-767 873	677 823	677 823
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>1 977 307</b>	<b>0</b>	<b>126 943</b>	<b>2 104 250</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>3 360 740</b>	<b>0</b>	<b>677 823</b>	<b>4 038 563</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 625 000 kr och ianspråktagande har skett med 74 120 kr

## RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

## Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	1 977 307
Årets resultat, kr	677 823
Reservation till underhållsfond, kr	-625 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	74 120
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>2 104 250</b>

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>2 104 250</b>

## Tillägg till resultaträkningen:

Årets resultat	677 823 kr
Avsättning till underhållsfond	-625 000 kr
Disposition underhållsfond	<u>74 120 kr</u>
Nettoavsättning (-) / disposition (+) underhållsfond	-550 880 kr

**Resultat efter fondförändring** **126 943 kr**

Ytterligare upplysningar gällande föreningens resultat och ekonomiska ställning finns i efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande noter

## RESULTATRÄKNING

		<b>2022-01-01</b> <b>2022-12-31</b>	<b>2021-01-01</b> <b>2021-12-31</b>
<b>RÖRELSEINTÄKTER</b>			
Nettoomsättning	Not 2	2 636 077	2 598 412
<b>SUMMA RÖRELSEINTÄKTER</b>		<b>2 636 077</b>	<b>2 598 412</b>
<b>RÖRELSEKOSTNADER</b>			
Driftskostnader	Not 3	-1 252 799	-1 196 197
Övriga externa kostnader	Not 4	-200 314	-156 281
Personalkostnader	Not 5	-256 409	-217 977
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 6	-227 191	-227 192
<b>SUMMA RÖRELSEKOSTNADER</b>		<b>-1 936 714</b>	<b>-1 797 646</b>
<b>RÖRELSERESULTAT</b>		<b>699 363</b>	<b>800 766</b>
<b>FINANSIELLA POSTER</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		12 589	4 868
Räntekostnader och liknande resultatposter		-34 130	-37 761
<b>SUMMA FINANSIELLA POSTER</b>		<b>-21 541</b>	<b>-32 893</b>
<b>RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER</b>		<b>677 823</b>	<b>767 873</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>		<b>677 823</b>	<b>767 873</b>

**BALANSRÄKNING**

		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 7	2 414 307	2 641 498
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>2 414 307</u>	<u>2 641 498</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 8	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<u><b>2 414 807</b></u>	<u><b>2 641 998</b></u>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Övriga fordringar	Not 9	708 898	739 864
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 10	57 582	40 239
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>766 480</u>	<u>780 103</u>
<i>Kortfristiga placeringar</i>			
Övriga kortfristiga placeringar	Not 11	3 425 000	2 625 000
<i>Summa kortfristiga placeringar</i>		<u>3 425 000</u>	<u>2 625 000</u>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<u><b>4 191 480</b></u>	<u><b>3 405 103</b></u>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<u><b>6 606 287</b></u>	<u><b>6 047 101</b></u>

## BALANSRÄKNING

	2022-12-31	2021-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		
<b>Eget kapital</b>		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	171 945	171 945
Fond för yttre underhåll	1 762 368	1 211 488
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>1 934 313</b>	<b>1 383 433</b>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	1 426 427	1 209 434
Årets resultat	677 823	767 873
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>2 104 250</b>	<b>1 977 307</b>
<b>Summa eget kapital</b>	<b>4 038 563</b>	<b>3 360 740</b>
<b>Skulder</b>		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 12 1 711 000	1 931 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>	<b>1 711 000</b>	<b>1 931 000</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	220 000	220 000
Leverantörsskulder	122 560	73 832
Skatteskulder	9 897	463
Övriga kortfristiga skulder	Not 13 124 295	112 337
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14 379 972	348 729
<b>Summa kortfristiga skulder</b>	<b>856 724</b>	<b>755 361</b>
<b>Summa skulder</b>	<b>2 567 724</b>	<b>2 686 361</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>	<b>6 606 287</b>	<b>6 047 101</b>



## KASSAFLÖDESANALYS

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>LÖPANDE VERKSAMHET</b>		
Rörelseresultat	699 363	800 766
<i>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	227 191	227 192
	<u>926 555</u>	<u>1 027 958</u>
Erhållen ränta	12 589	4 868
Erlagd ränta	-34 130	-37 761
<b>Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)</b>	<u>905 014</u>	<u>995 065</u>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-17 068	-2 078
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder exkl. skulder till kreditinstitut	101 363	-28 288
<b>KASSAFLÖDE FRÅN LÖPANDE VERKSAMHET</b>	<u>989 309</u>	<u>964 699</u>
<b>INVESTERINGSVERKSAMHET</b>		
<b>KASSAFLÖDE FRÅN INVESTERINGSVERKSAMHET</b>	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>		
Ökning (+) /minskning (-) av skulder till kreditinstitut	-220 000	-220 000
<b>KASSAFLÖDE FRÅN FINANSIERINGSVERKSAMHET</b>	<u>-220 000</u>	<u>-220 000</u>
<b>ÅRETS KASSAFLÖDE</b>	<b>769 309</b>	<b>744 699</b>
Likvida medel vid årets början	3 328 291	2 583 592
Likvida medel vid årets slut	<u>4 097 600</u>	<u>3 328 291</u>
	<b>769 309</b>	<b>744 699</b>

I kassaflödesanalysen medräknas föreningens avräkningskonto och kortfristiga placeringar hos HSB in i de likvida medlen.

## NOTER

### Not 1 REDOVISNINGS- OCH VÄRDERINGSPRINCIPER

#### Regelverk för årsredovisningar och redovisningsvaluta

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen (1995:1554) och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

#### Intäktsredovisning

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

#### Avskrivningsperioder

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan samt eventuella nedskrivningar. Avskrivningar sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder.

Avskrivningstid på byggnader:	50 år
Avskrivningstid på markanläggningar:	10 - 20 år
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

#### Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

#### Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

För innehavet av fastigheten betalar föreningen fastighetsavgift och fastighetsskatt enligt gällande skatteregler. I förekommande fall betalar föreningen också skatt för andra skattepliktiga företeelser som till exempel utbetalning av tjänsteinkomst och momspliktig försäljning.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	119 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

#### Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen visar förändringar av företagens likvida medel under räkenskapsåret. Denna har upprättats enligt den indirekta metoden.

	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
<b>Not 2 NETTOOMSÄTTNING</b>		
Årsavgifter bostäder	2 512 740	2 487 852
Årsavgifter lokaler	35 220	35 220
Hysesintäkt garage och bilplatser	91 659	81 544
Avsatt till inre fond	-6 696	-6 696
Intäkt andrahandsupplåtelse	0	399
Övriga intäkter och ersättningar	3 154	93
	<u>2 636 077</u>	<u>2 598 412</u>
<b>Not 3 DRIFTSKOSTNADER</b>		
Reparationer	-100 697	-93 171
El	-46 411	-47 398
Uppvärmning	-299 726	-314 990
Vatten	-160 763	-164 336
Renhållning	-100 245	-33 550
TV, bredband, iptelefoni	-55 261	-61 307
Serviceavtal	-12 970	-21 212
Förvaltningskostnader	-281 158	-266 718
Försäkringar	-29 261	-31 045
Fastighetsskatt	-62 259	-52 109
Periodiskt underhåll	-74 120	-75 598
Övriga driftskostnader	-29 928	-34 763
	<u>-1 252 799</u>	<u>-1 196 197</u>
<b>Not 4 ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER</b>		
Externt revisionsarvode	-10 700	-10 400
Övriga förvaltningskostnader	-131 074	-119 776
Kontorsutrustning och -material	-528	0
Förbrukningsinventarier	-22 234	-1 123
Medlemsavgifter HSB	-24 789	-24 262
Stämma och styrelse	-10 989	-720
	<u>-200 314</u>	<u>-156 281</u>
<b>Not 5 PERSONALKOSTNADER</b>		
Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året		
Arvode till styrelsen	-44 882	-35 044
Löner för anställda	-64 119	-52 897
Vicevärdsarvode	-86 886	-83 286
Övriga personalkostnader	-14 400	-14 411
Revisionsarvode	-3 480	-3 455
Sociala avgifter	-42 642	-28 883
	<u>-256 409</u>	<u>-217 977</u>
<b>Not 6 AVSKRIVNINGAR</b>		
Byggnader	-227 191	-227 192
	<u>-227 191</u>	<u>-227 192</u>

2022-12-31 2021-12-31

**Not 7 BYGGNADER OCH MARK**

<b>Akkumulerade anskaffningsvärden</b>		
Ingående anskaffningsvärde byggnader	7 899 489	7 899 489
Ingående anskaffningsvärde mark	318 125	318 125
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>8 217 614</b>	<b>8 217 614</b>

<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
Ingående avskrivningar byggnader	-5 576 116	-5 348 924
Årets avskrivningar byggnader	-227 191	-227 192
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-5 803 307</b>	<b>-5 576 116</b>

**Utgående redovisat värde** **2 414 307** **2 641 498**

Redovisade värden byggnader	2 096 182	2 323 373
Redovisade värden mark	318 125	318 125

**Fastighetsbeteckning:** Korallen 1

<b>Taxeringsvärde</b>	<b>Värdeår</b>	<b>Byggnad</b>	<b>Mark</b>	<b>Totalt</b>	<b>Föreg år</b>
Bostäder hyreshus	1964	15 600 000	4 403 000	20 003 000	16 403 000
Lokaler		225 000	0	225 000	290 000
		<b>15 825 000</b>	<b>4 403 000</b>	<b>20 228 000</b>	<b>16 693 000</b>

<b>Ställda säkerheter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Fastighetsinteckning	6 080 000	6 080 000
varav i eget förvar	0	0
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>6 080 000</b>	<b>6 080 000</b>

**Not 8 ANDRA LÅNGFRISTIGA VÄRDEPAPPERSINNEHAV**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

**Not 9 ÖVRIGA FORDRINGAR**

Avräkning HSB	672 600	703 291
Skattekonto	36 298	36 573
	<b>708 898</b>	<b>739 864</b>

**Not 10 FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER**

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	57 582	40 239
	<b>57 582</b>	<b>40 239</b>

**Not 11 KORTFRISTIGA PLACERINGAR**

	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>		
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-01	2 025 000	2 625 000
Placering HSB 3 mån	1,00%	2023-01-10	300 000	0
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-03-07	200 000	0
Placering HSB 3 mån	1,30%	2023-03-12	900 000	0
			<b>3 425 000</b>	<b>2 625 000</b>

2022-12-31

2021-12-31

**Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT**

Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB	1,65%	2025-06-30	1 931 000	220 000
			<b>1 931 000</b>	<b>220 000</b>
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del				<b>1 711 000</b>
Nästa års amortering av långfristig skuld				220 000
Lån som ska konverteras inom ett år				0
Redovisad kortfristig del av långfristig skuld				<b>220 000</b>
Genomsnittsräntan vid årets utgång				1,65%
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till				880 000
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till				831 000
Finns det Swap-avtal i föreningen?				Nej

**Not 13 ÖVRIGA KORTFRISTIGA SKULDER**

Personalens källskatt	4 778	4 182
Arbetsgivaravgifter	2 769	2 292
Medlemmars inre fond	106 518	105 864
Övriga kortfristiga skulder	10 230	0
	<b>124 295</b>	<b>112 337</b>

**Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER**

Upplupen semesterskuld	9 333	7 991
Upplupna sociala avgifter	2 694	2 022
Förutbetalda årsavgifter och hyror	243 339	225 292
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	124 606	113 423
	<b>379 972</b>	<b>348 729</b>

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad

.....  
Jan Evaldsson

.....  
Svein-Erik Arntzen

.....  
Kristian Nilsson

.....  
Lena Franzen

.....  
Zeljko Ivancic

.....  
Marianne Gustafson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Tihomir Ring  
Revisor vald av föreningsstämman

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tidaholm, org.nr. 767200-0424

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tidaholm 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. 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 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 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 Bostadsrättsförening Korallen i Tidaholm 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 revisorssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelse skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Skövde

Digitalt signerad av

Susanne Andersson  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Tihomir Ring  
Av föreningen vald revisor

## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Korallen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JAN EVALDSSON**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:25:55



**ZELJKO IVANCIC**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-19 kl. 14:48:57



**SVEIN-ERIK ARNTZEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 12:23:59



**KRISTIAN NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 19:40:00



**MARIANNE GUSTAFSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-17 kl. 10:29:01



**LENA FRANZEN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-04-18 kl. 18:51:11



**TIHOMIR RING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:24:26



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:16:46



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Korallen i Tidaholm signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**TIHOMIR RING**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 13:05:34



**SUSANNE ANDERSSON**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-25 kl. 21:17:18





# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

## RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

## ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

## OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

## KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

## FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

## FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

## TOMTRÄTT

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

## KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

## SLUTLIGEN

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