

# HSB Brf Korndahl i Mölndal

Årsredovisning 2023



**BREDABLICK**

 phm partner





Årsredovisning för  
**HSB Brf Korndahl i Mölndal**  
752000-0527  
Räkenskapsåret  
**2023-01-01 - 2023-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-8
Resultaträkning	9
Balansräkning	10-11
Kassaflödesanalys	12
Noter	13-22
Underskrifter	23



## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för HSB Brf Korndahl i Mölndal, 752000-0527, med säte i Mölndal, får härmed upprätta årsredovisning för 2023.

## 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	2024
Abbas Moosavi Far	Ledamot	2025
Christian Wallnander	Ledamot	2025
Filip Bårtfors	Ledamot	2024
Marcus Oscarsson	Ledamot, Utsedd av HSB Mölndal	2024

#### Ordinarie revisorer

BoRevision AB	Extern revisor	Utsedd av HSB Riksförbund
Jenny Huish	Föreningsrevisor	2024

#### Valberedning

Ann-Kristine Andersson	Sammanställande	2024
Christer Gustafsson		2024

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
Total garagearea:	1 800 kvm
Total förrådsarea:	218 kvm

Lokalförteckning

Hyresgäst	Yta	Kontraktslängd / Förlängning
Hjortenby Beauty	42 kvm	2024-12-31 / 36 mån
Outhyrd *	39 kvm	-

\* Lokalen hyrdes t.o.m. 2023-08-31 av Kim Linder.

Hyresobjekt

I föreningen finns möjlighet för medlemmar att hyra nedan objekt:

- Parkeringsplats	F.n. 200 kr per månad
- Garageplats	F.n. 400 kr per månad
- Laddplats	F.n. 300 kr per månad + elförbrukning
- Motorvärmplats	F.n. 250 kr per månad
- MC-plats	F.n. 130 kr per månad
- Husvagnsplats	F.n. 400 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 200 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 2024-12-31. 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 reparationer**Årets underhåll och reparationer

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 1 964 507 kr och planerat underhåll för 260 944 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

2023 avser underhållsåtgärderna i not 5 till resultaträkningen service av tvättutrustning, planteringar på gård, sandrening, montering av inbrottskydd på garage samt linjemålning av parkeringsplatser.

Under året har även föreningens energieffektiviseringsprojekt fortgått och det färdiga resultat av fasad- och takbyte samt installation av solceller börjar nu synas. Det har även lagts till extra tilläggsisolering i fasaden för att skapa ett behagligare inomhusklimat och ventilationen har åtgärdats. I projektet ingår att införa IMD (Individuell Mätning Debitering) för samtliga lägenheter avseende både el och vatten. Då föreningen följer K3-regelverket kommer investeringen aktiverats på balansräkningen och belasta resultatet genom årliga avskrivningar när den är färdigställd. Värdet per 2023-12-31 uppgår till 88 341 900 kr och återfinns i not 11 till balansräkningen.

Under 2023 har dessutom bytet av vattenstammarna i hus E och H fortlöpt och planeras färdigställas under våren 2024. Även denna investering kommer att aktiveras på balansräkningen efter färdigställande och belasta resultatet genom årliga avskrivningar. Värdet per 2023-12-31 uppgår till 8 120 428 kr och återfinns i not 11 till balansräkningen.

Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2021 av Sustend.

Föreningen följer K3-regelverket vilket innebär att större investeringar aktiveras på balansräkningen och belastar föreningen genom årliga avskrivningar medan de delar som inte bedöms aktiverbara avsätts till underhållsfonden. Enligt av styrelsen antagen underhållsplan uppgår det totala långsiktiga investerings- och underhållsbehovet till 6 001 000 kr för 2023, motsvarar 242 kr per kvm.

Avsättning till underhållsfond sker i enlighet med föreningens underhållsplan. År 2023 uppgår avsättningen till 1 513 000 kr, vilket motsvarar 61 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

Fortsatt byte av vattenstammar i hus E och H	År 2024
Fortsatt energieffektivisering av fastigheterna	2024-2025

Sammanställning utförda åtgärder

Påbörjat byte av vattenstammar i hus E och H	År 2023
Fortsatt energieffektivisering av fastigheterna	2023
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, städrum 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
Trädbeskrning 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 2023-05-16 samt extra föreningsstämma 2023-04-05. Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda sammanträden, varav ett konstituerande möte.

Under året har det även hållits informationsmöte med både projektledare samt entreprenören för föreningens energibesparingsprojekt. Dessutom har det anordnats trädgårdsdag både på våren och hösten och glöggmingel med Bubbelkören som framförde fin julmusik.

## Medlemsinformation

### Överlåtelse

Under 2023 har 26 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år skedde 29 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 427 medlemmar.

Vid årets utgång hade föreningen 431 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 2023-01-01 då avgifterna höjdes med 7 %.

Avseende 2024 har styrelsen beslutat att 2024-01-01 höja avgifterna med 8 %.

I grundårsavgiften ingår värme och vatten.

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

Föreningen har inre fond och avsättning sker månadsvis.

### Kontakt och expedition

Föreningen har en medlemsexpedition belägen på Ridspögatan 2 B (ingång från parkeringen) vilken bemannas av styrelsen onsdagar ojämförbara 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](http://www.korndahl.se)

Styrelsen kan kontaktas genom [medlem@brfkorndahl.se](mailto:medlem@brfkorndahl.se)

Felanmälan kan göras via [felanm@brfkorndahl.se](mailto:felanm@brfkorndahl.se), 031-87 40 62 eller via [www.korndahl.se](http://www.korndahl.se)

Medlemmar som önskar ställa sig i kö för hyresobjekt gör det via [hyresobjekt@brfkorndahl.se](mailto:hyresobjekt@brfkorndahl.se)



**Flerårsöversikt**

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	<b>2023</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>	<b>2020</b>
Rörelsens intäkter	20 041	18 146	16 942	16 217
Resultat efter finansiella poster	2 091	2 827	-998	-11 356
Förändring av underhållsfond	1 774	1 057	281	234
Resultat efter fondförändringar *	317	1 770	-1 280	-
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar *	-	-	-	-9 519
Sparande kr / kvm	213	225	99	164
Soliditet %	9	12	17	1
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	817	762	692	676
Årsavgifternas andel av rörelsens intäkter (%)	87	90	87	89
Grundårsavgift bostadsrätter, kr/kvm	765	715	650	634
Driftskostnad, kr / kvm	315	304	291	254
Energikostnad kr / kvm	158	148	154	134
Ränta, kr / kvm	66	21	15	14
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	61	54	52	135
Lån, kr / kvm	3 976	1 986	1 605	1 628
Skuldsättning bostadsrätter kr / kvm	4 344	2 169	1 754	1 778
Räntekänslighet (%)	5	3	3	3
Snittränta (%)	1,66	1,07	0,92	0,84

\* 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 fastighetens totala area som beräkningsgrund.

Sparande anger överskott efter återläggning av avskrivningar samt årets underhåll och visar årets likviditetsöverskott före amorteringar och har fastighetens totala area som beräkningsgrund.

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>
<b>Vid årets början</b>	<b>4 778 200</b>	<b>10 000 000</b>	<b>4 933 662</b>	<b>-10 394 303</b>	<b>2 826 598</b>
Disposition enligt föreningsstämma				2 826 598	-2 826 598
Avsättning till underhållsfond			1 513 000	-1 513 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-260 944	260 944	
Årets resultat					2 091 110
<b>Vid årets slut</b>	<b>4 778 200</b>	<b>10 000 000</b>	<b>6 185 718</b>	<b>-8 819 761</b>	<b>2 091 110</b>

**Resultatdisposition**

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-7 567 705
Årets resultat före fondförändring	2 091 110
Årets avsättning till underhållsfond enligt underhållsplan	-1 513 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	260 944
Summa över/underskott	-6 728 651

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-6 728 651**

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>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	18 256 883	16 860 036
Övriga rörelseintäkter	3	2 084 469	1 285 550
Avsättning till medlemmarnas reparationsfond		-300 246	-
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>20 041 106</b>	<b>18 145 586</b>
		<b>20 041 106</b>	<b>18 145 586</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Reparationer	4	-1 964 507	-938 979
Planerat underhåll	5	-260 944	-274 386
Driftkostnader	6	-7 811 906	-7 553 389
Övriga kostnader	7	-786 143	-932 242
Personalkostnader	8	-2 871 102	-2 629 256
Avskrivning av anläggningstillgångar	9	-2 927 990	-2 486 338
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-16 622 592</b>	<b>-14 814 590</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>3 418 514</b>	<b>3 330 996</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter	10	313 032	20 502
Räntekostnader		-1 640 436	-524 900
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-1 327 404</b>	<b>-504 398</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>2 091 110</b>	<b>2 826 598</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>2 091 110</b>	<b>2 826 598</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 091 110</b>	<b>2 826 598</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	11,20	54 164 161	56 484 983
Inventarier, maskiner och installationer	12	1 684 353	2 291 521
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	11	97 462 328	838 678
		<u>153 310 842</u>	<u>59 615 182</u>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>153 310 842</b>	<b>59 615 182</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		10 674	7 493
Övriga fordringar		468 982	318 905
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	13	736 085	589 764
		<u>1 215 741</u>	<u>916 162</u>
<b>Kassa och bank</b>	14	<b>6 971 047</b>	<b>40 972 443</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>8 186 788</b>	<b>41 888 605</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>161 497 630</b>	<b>101 503 787</b>

**Balansräkning**

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Medlemsinsatser		4 778 200	4 778 200
Uppskrivningsfond		10 000 000	10 000 000
Underhållsfond		6 185 718	4 933 662
		<u>20 963 918</u>	<u>19 711 862</u>
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-8 819 761	-10 394 303
Årets resultat		2 091 110	2 826 598
		<u>-6 728 651</u>	<u>-7 567 705</u>
<b>Summa eget kapital</b>		<u>14 235 267</u>	<u>12 144 157</u>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Fastighetslån	15,16	48 985 000	23 691 800
		<u>48 985 000</u>	<u>23 691 800</u>
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	15,16	49 682 526	25 587 214
Leverantörsskulder		7 474 331	3 128 498
Medlemmarnas reparationsfond		1 743 284	1 556 020
Skatteskulder		130 654	93 755
Övriga skulder	17	36 040 245	32 732 319
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	18	3 206 323	2 570 024
		<u>98 277 363</u>	<u>65 667 830</u>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<u>161 497 630</u>	<u>101 503 787</u>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	3 418 514	3 330 996
Avskrivningar	2 927 990	2 486 338
	<b>6 346 504</b>	<b>5 817 334</b>
Erhållen ränta	313 032	20 502
Erlagd ränta	-1 640 436	-524 900
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>5 019 100</b>	<b>5 312 936</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-299 579	169 829
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	8 514 221	33 055 195
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>13 233 742</b>	<b>38 537 960</b>
<i>Investeringsverksamheten</i>		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-96 623 650	-13 647 500
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-96 623 650</b>	<b>-13 647 500</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	65 140 920	10 000 000
Amortering av låneskulder	-15 752 408	-553 988
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>49 388 512</b>	<b>9 446 012</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-34 001 396</b>	<b>34 336 472</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>40 972 443</b>	<b>6 635 971</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>6 971 047</b>	<b>40 972 443</b>

(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**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Årsavgifter bostäder	17 385 992	16 249 067
Hyror lokaler	55 200	59 736
Hyror p-platser/garage	790 125	525 014
Hyror förråd och matkällare	25 566	26 219
<b>Summa</b>	<b>18 256 883</b>	<b>16 860 036</b>

**Not 3 Övriga rörelseintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tv, bredband och telefoni	1 162 790	1 056 208
Debitering el, laddstolpar	72 339	13 575
Debiterade tillval, bastu och träningslokal	14 851	15 194
Övernattningsslägenhet/gemensamhetslokal	12 400	14 100
Överlåtelseavgifter	22 111	33 734
Andrahandsuthyrningsavgifter	30 976	12 953
Gästparkeringar	125 116	80 142
Vidarefaktureringar	-	2 688
Övriga intäkter *	230 143	56 956
Försäkringsersättningar	413 743	-
<b>Summa</b>	<b>2 084 469</b>	<b>1 285 550</b>

\* Av intäkten 2023 avser 162 017 kr elstöd.

**Not 4 Reparationer**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	128 610	151 184
Armaturer, gemensamma utrymmen	63 155	15 812
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 758	3 978
Övrigt, gemensamma utrymmen	5 656	36 340
VA & sanitet, installationer	50 232	108 184
Värme, installationer	226 635	106 539
Ventilation, installationer	26 642	11 174
El, installationer	29 862	23 965
Tele/tv/porttelefon, installationer	54 443	73 919
Övriga installationer *	-	5 162
Huskropp, fönster	65 823	5 141
Huskropp, balkonger	-	8 615
Markytor	4 344	-
P-platser/garage	-	3 405
Vattenskador	1 279 251	343 904
Inventarier och maskiner	26 096	41 657
<b>Summa</b>	<b>1 964 507</b>	<b>938 979</b>

\* Kostnad 2022 avser felsökning av bokningssystem.



**Not 5 Planerat underhåll**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	24 939	23 750
VA & sanitet, installationer	-	16 566
Ventilation, installationer	-	4 625
Huskropp, fönster	-	4 628
Markytor	211 359	224 817
P-platser/garage	24 646	-
<b>Summa</b>	<b>260 944</b>	<b>274 386</b>

**Not 6 Driftskostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsavgift/skatt	582 337	559 727
Teknisk förvaltning och fastighetskötsel	792 352	776 656
Radonmätning	-	128 625
Besiktningkostnader	4 750	3 500
Bevakningskostnader	13 921	11 485
Snöröjning	117 732	96 224
Serviceavtal	142 056	123 908
Förbrukningsinventarier	5 625	28 675
Förbrukningsmaterial	109 367	83 299
Drifts- och energiuppföljning	-	6 078
Övriga utgifter för köpta tjänster	2 400	2 444
El	688 797	486 190
Uppvärmning	2 343 241	2 207 205
Vatten och avlopp	898 216	982 718
Avfallshantering	762 236	685 489
Försäkringar	245 343	230 727
Systematiskt brandskyddsarbete	40 186	118 990
Abonnemang porttelefon	30 327	31 796
Tv, bredband och telefoni	1 033 020	989 653
<b>Summa</b>	<b>7 811 906</b>	<b>7 553 389</b>

**Not 7 Övriga kostnader**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	16 147	18 103
Kostnader för transportmedel	5 752	3 816
Frakter och transporter	4 888	-
Kontorsmaterial och trycksaker	7 600	13 069
Tele och post	35 183	31 509
Förvaltningskostnader	462 984	460 647
Revision	33 800	32 950
Självrisker vid skada	20 200	-
Jurist- och advokatkostnader	4 767	14 556
Bankkostnader	8 901	4 427
Stämpelskatt	-	181 035
IT-tjänster	3 536	2 897
Underhållsplan	29 925	17 456
Övriga externa tjänster	12 939	189
Serviceavgifter till branschorganisationer	7 439	8 096
Medlems- och föreningsavgifter *	113 900	114 900
Vidarefaktureringar	-	2 688
Övriga externa kostnader	18 182	25 904
<b>Summa</b>	<b>786 143</b>	<b>932 242</b>

\* Avser medlemskap i HSB, Fastigo och Attraktiva Åby.

**Not 8 Personalkostnader**

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

Styrelsen har beviljats arvode.

**Arvodet, ersättningar och sociala avgifter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Styrelsearvoden	399 400	334 213
Föreningsrevisor	12 000	12 000
Valberedning	1 950	-
Övriga arvoden	72 314	48 616
Löner till anställda	1 288 979	1 260 022
Utbildning	11 356	-
Personalrepresentation	7 677	1 902
Kostnadsersättningar och förmåner	26 121	15 040
Erhållna bidrag	-	-7 288
<b>Summa</b>	<b>1 819 797</b>	<b>1 664 505</b>
Sociala avgifter	549 522	498 000
Övriga avgifter enligt lag och avtal	451 072	424 711
Pensionskostnader	50 711	42 040
<b>Summa</b>	<b>2 871 102</b>	<b>2 629 256</b>

**Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Byggnader	2 086 241	1 861 756
Markanläggningar	234 581	42 416
Inventarier, maskiner och installationer	607 168	582 166
<b>Summa</b>	<b>2 927 990</b>	<b>2 486 338</b>

**Not 10 Ränteintäkter**

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Ränteintäkter från bank	202 416	19 146
Ränteintäkter från hyres- och avgiftsfordringar	1 088	1 015
Ränteintäkter från skattekonto	7 632	341
Ränteintäkter från kortfristiga placeringar	101 896	-
<b>Summa</b>	<b>313 032</b>	<b>20 502</b>

**Not 11 Byggnader och mark**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	77 981 443	64 361 579
-Mark	1 432 800	1 432 800
-Uppskrivning mark	10 000 000	10 000 000
-Markanläggningar	7 178 686	1 413 705
-Pågående nyanläggningar	838 678	6 855 770
	<u>97 431 607</u>	<u>84 063 854</u>
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Byggnader	-	13 619 864
-Markanläggningar	-	5 764 981
-Ökning/minskning av pågående nyanläggning	96 623 650	-6 017 092
	<u>96 623 650</u>	<u>13 367 753</u>
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>194 055 257</b>	<b>97 431 607</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-38 983 773	-37 122 017
-Markanläggningar	-1 124 173	-1 081 757
	<u>-40 107 946</u>	<u>-38 203 774</u>
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-2 086 241	-1 861 756
-Årets avskrivning på markanläggning	-234 581	-42 416
	<u>-2 320 822</u>	<u>-1 904 172</u>
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-42 428 768</b>	<b>-40 107 946</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>151 626 489</b>	<b>57 323 661</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	36 911 429	38 997 670
Mark	1 432 800	1 432 800
Uppskrivning mark	10 000 000	10 000 000
Markanläggningar	5 819 932	6 054 513
Pågående nyanläggningar	97 462 328	838 678
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	416 000 000	416 000 000
Lokaler	6 909 000	6 909 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>422 909 000</b>	<b>422 909 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>243 820 000</i>	<i>243 820 000</i>

**Not 12 Inventarier, maskiner och installationer**

	2023-12-31	2022-12-31
<b><i>Ingående anskaffningsvärden</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	5 783 188	5 503 441
	5 783 188	5 503 441
<i>Årets anskaffningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-	279 747
	-	279 747
<b><i>Utgående anskaffningsvärden</i></b>	<b>5 783 188</b>	<b>5 783 188</b>
<b><i>Ingående avskrivningar</i></b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-3 491 667	-2 909 501
	-3 491 667	-2 909 501
<i>Årets avskrivningar</i>		
-Inventarier, maskiner och installationer	-607 168	-582 166
	-607 168	-582 166
<b><i>Utgående avskrivningar</i></b>	<b>-4 098 835</b>	<b>-3 491 667</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>1 684 353</b>	<b>2 291 521</b>

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetald försäkring	272 478	238 410
Förutbetalda kostnader	322 721	322 910
Upplupna intäkter	140 886	28 444
<b>Summa</b>	<b>736 085</b>	<b>589 764</b>

**Not 14 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Kassa	2 644	3 015
Transaktionskonto Handelsbanken	2 451 782	1 956 165
Transaktionskonto Nordea	54 943	32 216 055
Placeringskonto Nordea	4 457 222	6 792 866
Placeringskonto SBAB	4 456	4 342
<b>Summa</b>	<b>6 971 047</b>	<b>40 972 443</b>

**Not 15 Förfall fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	49 682 526	25 587 214
Förfaller 2-5 år från balansdagen	34 860 000	9 466 800
Förfaller senare än fem år från balansdagen	14 125 000	14 225 000
<b>Summa</b>	<b>98 667 526</b>	<b>49 279 014</b>

**Not 16 Fastighetslån**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetslån	98 667 526	49 279 014
<b>Summa</b>	<b>98 667 526</b>	<b>49 279 014</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
Nordea	2,83 %	2023-06-15	11 743 630	-	11 743 630	-
Nordea	1,08 %	2024-06-19	9 305 400	-	238 600	9 066 800
Nordea	0,50 %	2023-06-21	3 504 984	-	3 504 984	-
SBAB	1,19 %	2030-05-09	14 725 000	-	100 000	14 625 000
Nordea *	4,56 %	2024-04-29	10 000 000	-	-	10 000 000
Nordea *	4,56 %	2024-06-17	-	15 140 920	107 694	15 033 226
Nordea	4,73 %	2024-09-12	-	15 000 000	57 500	14 942 500
Nordea	4,39 %	2025-11-17	-	35 000 000	-	35 000 000
<b>Summa</b>			<b>49 279 014</b>	<b>65 140 920</b>	<b>15 752 408</b>	<b>98 667 526</b>

\* Lånet är kapitalbundet till angivet datum. Räntan följer Stibor 3M under bindningstiden.

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

**Not 17 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Momsskulder	4 090	-24 354
Uttagsbeskattning	435 021	408 099
Källskatt samt löneskatt	170 119	152 965
Bidrag avseende energieffektiviseringsprojekt	35 411 318	32 183 818
Övriga kortfristiga skulder	19 697	11 791
<b>Summa</b>	<b>36 040 245</b>	<b>32 732 319</b>

**Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	540 901	477 643
Upplupna räntekostnader	370 670	77 385
Förutbetalda intäkter	1 726 918	1 578 510
Upplupna revisionsarvoden	34 100	32 800
Upplupna driftkostnader	533 734	403 686
<b>Summa</b>	<b>3 206 323</b>	<b>2 570 024</b>

**Not 19 Händelser efter räkenskapsår**

Under början av 2024 har föreningen tagit upp två nya lån om 15 000 000 kr respektive 20 000 000 kr. Lånen har bundits på 3 år och ränta 3,51 % respektive 4 år och ränta 3,51 %.

**Not 20 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser****Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
<i>Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån</i>		
Fastighetsinteckningar	99 835 000	49 835 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>99 835 000</b>	<b>49 835 000</b>

**Eventalförpliktelser**

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



## 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

Marcus Oscarsson

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

Magnus Emilsson  
BoRevision AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Jenny Huish  
Föreningsrevisor



**HSB Brf Korndahl i Mölndal, årsredovisning 2023**

Antal sidor: 25  
Verifikationsdatum: Apr 30 2024 05:53PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

661CD9491AF03

APR 30 2024 05:53PM





Apr 15 2024 05:52PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 16 2024 07:47PM	Eva Fredlund granskade dokumentet:
Apr 16 2024 07:51PM	 EVA FREDLUND signerade dokumentet
Apr 21 2024 01:12PM	Peter Funck granskade dokumentet:
Apr 21 2024 01:13PM	 Peter Thomas Funck signerade dokumentet
Apr 26 2024 09:11AM	Cecilia Wreschner granskade dokumentet:
Apr 26 2024 09:12AM	 Agnes Cecilia Marie Wreschner signerade dokumentet
Apr 18 2024 07:21AM	Abbas Moosavi Far granskade dokumentet:
Apr 18 2024 07:24AM	 SEID ABBAS MOOSAVI FAR signerade dokumentet
Apr 16 2024 04:26PM	Christian Wallnander granskade dokumentet:
Apr 16 2024 04:27PM	 Christian Lennart Wallnander signerade dokumentet
Apr 15 2024 06:06PM	Filip Bårtfors granskade dokumentet:
Apr 15 2024 06:07PM	 FILIP BÄRTFORS signerade dokumentet
Apr 16 2024 07:09AM	Marcus Oscarsson granskade dokumentet:
Apr 16 2024 07:14AM	 MARCUS OSCARSSON signerade dokumentet
Apr 29 2024 12:57PM	Jenny Huish granskade dokumentet:
Apr 30 2024 05:53PM	 Jenny Agnes Sofia Huish signerade dokumentet
Apr 29 2024 04:38PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 04:51PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 29 2024 04:51PM	Dokumentet har signerats



## REVISIONSBERÄTTELSE

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

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2023.

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 2023 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 revisionsssed i Sverige. Revisorenas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn från BoRevisions ansvar och Den förtroendevalda 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

#### Revisorn från BoRevisions ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionsssed 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 revisionsssed 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 förtroendevalda 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 Korndahl i Mölndal för räkenskapsåret 2023 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 revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorn från BoRevision 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 fortlopande 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 tryggsätt.

### 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn från BoRevision 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 från BoRevisions 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

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson  
BoRevision i Sverige AB  
Av föreningen vald revisor

Jenny Huish  
Av föreningen vald revisor

**HSB Brf Korndahl i Mölndal, revisionsberättelse 2023**

Antal sidor: 3  
Verifikationsdatum: Apr 29 2024 04:52PM  
Tidszon: Europe/Amsterdam (GMT+01:00)



**VERIFIKATION**

DOKUMENTNUMMER:

662BB999E8339

APR 29 2024 04:52PM

**Registrerade händelser**

Apr 26 2024 04:28PM	Ellen Petersson skickade dokumentet till deltagarna
Apr 28 2024 09:29PM	Jenny Huish granskade dokumentet:
Apr 28 2024 09:30PM	 Jenny Agnes Sofia Huish signerade dokumentet
Apr 29 2024 04:39PM	Magnus Emilsson granskade dokumentet:
Apr 29 2024 04:52PM	 Kurt Magnus Emilsson signerade dokumentet
Apr 29 2024 04:52PM	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. 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.



# BREDABLICK



[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [bredablickgruppen.se](http://bredablickgruppen.se)

