



ÅRSREDOVISNING 2023

Hsb Brf Korallen I Tranås

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Korallen i Tranås

Org.nr 726500-0344

Styrelsen har upprättat årsredovisning för räkenskapsåret

2023-01-01--2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2023

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen. Föreningen har sitt säte i Tranås.

Bostadsrättsföreningens hus byggdes år 1964 på fastigheten Korallen 9 i Tranås som föreningen innehar med äganderätt. På fastigheten finns 4st bostadshus med 10 uppgångar med adresserna: Östra Bergsgatan 7 A-K samt 1 fristående termogarage.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Länsförsäkringar. I försäkringen ingår momenten styrelseansvar samt försäkring mot ohyra. Det ingår även bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Föreningens bostäder och lokaler fördelar sig enligt följande:

Bostäder	Bostadsrätt	8 st	1 rok	384 m ²
		21 st	2 rok	1 336 m ²
		29 st	3 rok	2 371 m ²
		58 st		4 091 m ²
Lokaler	Hysesrätt	3 st	gäst-lgh, hobby- och styrelserum	
Garage	Hysesrätt	44 st	9 stora och 6 små varmgarage, 10 termogarage, 19 carport	
P-platser	Hysesrätt	23 st	18 p-platser för uthyrning, 5 besöksplatser	
		70 st		
Totalt		128 st	4 091 m ²	

De senaste åren har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Målning linjer p-plats (2022)
- Ny avloppstam i källare (2022)
- Nya stolpar och skyltar vid parkering (2022)
- Takbeläggning med plåtarbeten (2021)
- OVK-besiktning och åtgärder (2021)
- Grusad gångstig från gård till parkering (2021)
- Färdigställt målning av balkongräcken (2021)
- Målning av trapphus (2020)
- Rörelsestyrd LED-belysning i trapphus (2020)
- LED-belysning vid garage (2020)
- Ny torktumlare (2020)
- Utökad uteplats, samt nyplantering träd (2020)

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder:

- Byte av värmekulvert
- Injustering av värmesystem
- Plantering av 2st fruktträd och 1st japansk lönn

Styrelsen följer dessutom kontinuerligt upp föreningens egendom.

Styrelsen uppdaterar årligen underhållsplanen.

De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder:

- Relining
- Byte fasadplattor och ev. tilläggsisolering
- Renovering lekplats
- Renovering tvättstugor

Aktiviteter

Under året har föreningen haft trädgårdsdag och julmingel med glögg, grillad korv och julklappsutdelning.

Ekonomi

Avgifterna höjdes senast 2023-01-01 med 1 %. Sedan styrelsen behandlat budgeten för år 2024 har man beslutat att höja årsavgiften med 1 % from 2024-01-01.

Medlemsinformation

Som medlemsförening i HSB har bostadsrättsföreningen erhållit återbäring från HSB Göta. Bostadsrättsföreningen har under året erhållit elstöd.

Antagande av HSB-koden

Föreningen har inte antagit HSB-koden.

Väsentliga avtal

- Administrativt avtal HSB Förvaltning
- Tekniskt avtal HSB Förvaltning
- Fastighetsförsäkring hos Länsförsäkringar
- Kabel-tv Tele2

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-23. På stämman deltog 16 medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 74 (76) medlemmar varav HSB Göta utgör en. Vid stämman har en bostadsrätt en röst oavsett antalet innehavare.

Under året har 6 lägenhetsöverlåtelser skett.

Styrelsens sammansättning har under året varit:

Oscar Hultman	ordförande
Karin Ax-Lantz	vice ordförande
Susanna Alexandersson	sekreterare
Jan Klasson	ledamot
Lars-Erik Olofsson	ledamot utsedd av HSB Göta
Ebba Jonsson	suppleant

I tur att avgå ur styrelsen vid kommande ordinarie föreningsstämma är ledamöterna Oscar Hultman, Jan Klasson samt suppleanten Ebba Jonsson.

Styrelsen har under året hållit 10 sammanträden.

Firmatecknare har varit Oscar Hultman, Susanna Alexandersson, Karin Ax-Lantz och Jan Klasson, två i förening.

Vicevärd har varit Susanna Alexandersson och Lars-Erik Olofsson.

Revisor har varit Anne-Charlotte Helgesson och Mikael Davidsson som revisorssuppleant, vald av föreningen, samt en av revisor från BoRevision AB utsedd av HSB Riksförbund.

Föreningens representant på HSB Götas stämman är Oscar Hultman som ordinarie och Susanna Alexandersson som suppleant.

Stämman utsåg Daniel Bäck (sammankallande) till valberedningen.

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning, tkr	2 807	2 771	2 744	2 722	2 650
Res. efter finansiella poster, tkr	631	475	460	60	316
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt *)	664	658	654	654	630
Skuldsättning kr/m ²	1 296				
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	1 296				
Sparande per m ²	263				
Räntekänslighet, %	2,0				
Energikostnad per m ²	146				
Årsavgifters andel i % av totala rörelseintäkter	97				

*) Nytt beräkningssätt fr o m år 2023 där ex. IMD, förbrukningsavgifter har inkluderats i årsavgiften.

Förändringar i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Underh.- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets ingång	385 485	0	5 695 771	2 136 452	474 831
Resultatdisp enl stämma -22			0	474 831	-474 831
			5 695 771	2 611 283	
Avsättn enl plan yttre underhåll -23			31 000	-31 000	
Ianspråk från yttre underhåll -23			-9 252	9 252	
Årets resultat					631 493
Belopp vid årets slut	385 485	0	5 717 519	2 589 535	631 493

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel i kronor

Balanserat resultat	2 589 535
Årets resultat	631 493
	<u>3 221 028</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	3 221 028
	<u>3 221 028</u>

Efter resultatdispositionen uppgår yttre underhållsfonden till 5 717 519kr.

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

		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	2 806 682	2 771 071
Summa rörelsens intäkter		2 806 682	2 771 071
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 2	-1 448 620	-1 380 076
Periodiskt underhåll		-9 252	-157 146
Övriga externa kostnader	Not 3	-37 500	-34 800
Personalkostnader och arvoden	Not 4	-159 003	-191 975
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 5	-435 195	-435 195
Summa rörelsens kostnader		-2 089 570	-2 199 191
Rörelseresultat		717 112	571 880
Resultat från finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		40 445	6 579
Räntekostnader och liknande resultatposter		-126 065	-103 628
Summa finansiella poster		-85 620	-97 049
Årets resultat		631 493	474 831

Balansräkning**2023-12-31****2022-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader	Not 13	Not 6	11 872 718	12 307 913
Mark			94 500	94 500
Pågående nyanläggningar och förskott		Not 7	587 144	0
			<u>12 554 362</u>	<u>12 402 413</u>

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav		Not 8	30 500	30 500
			<u>30 500</u>	<u>30 500</u>

Summa anläggningstillgångar

12 584 86212 432 913**Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Avgifts-, hyres och andra kundfordringar			1 108	205
Avräkningskonto HSB Göta			1 170 618	1 104 915
Övriga fordringar		Not 9	18 075	3 272
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		Not 10	159 602	147 733
			<u>1 349 403</u>	<u>1 256 125</u>

Kortfristiga placeringar

Övriga kortfristiga placeringar		Not 11	1 900 000	1 600 000
---------------------------------	--	--------	-----------	-----------

Kassa och bank

Bankkonton		Not 12	64 971	64 971
			<u>64 971</u>	<u>64 971</u>

Summa omsättningstillgångar

3 314 3732 921 096**Summa tillgångar****15 899 236****15 354 009**

Balansräkning		2023-12-31	2022-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		385 485	385 485
Fond för yttre underhåll		5 717 519	5 695 771
		<u>6 103 004</u>	<u>6 081 256</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		2 589 535	2 136 452
Årets resultat		631 493	474 831
		<u>3 221 028</u>	<u>2 611 283</u>
Summa eget kapital		<u>9 324 032</u>	<u>8 692 539</u>
Skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	5 047 450	1 578 204
		<u>5 047 450</u>	<u>1 578 204</u>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 13	256 000	3 906 948
Leverantörsskulder		292 271	267 843
Skatteskulder		29 825	17 922
Fond för inre underhåll		606 593	549 634
Övriga skulder	Not 14	24 110	33 987
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	318 955	306 932
		<u>1 527 754</u>	<u>5 083 266</u>
Summa skulder		<u>6 575 204</u>	<u>6 661 470</u>
Summa eget kapital och skulder		15 899 236	15 354 009

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Kassaflödesanalys		
Löpande verksamhet		
Resultat efter finansiella poster	631 493	474 831
Avskrivningar	435 195	435 195
Kassaflöde från löpande verksamhet (före förändring av rörelsekapital)	1 066 688	910 026
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning (-) /minskning (+) kortfristiga fordringar	-27 575	-8 778
Ökning (+) /minskning (-) kortfristiga skulder	95 436	72 282
Kassaflöde från löpande verksamhet	1 134 549	973 530
Investeringsverksamhet		
Investeringar i fastigheter	-587 144	0
Investeringar i markanläggningar	0	0
Kassaflöde från investeringsverksamhet	-587 144	0
Finansieringsverksamhet		
Ökning (+) /minskning (-) av långfristiga skulder	-181 702	-196 936
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-181 702	-196 936
Årets kassaflöde	365 703	776 594
Likvida medel vid årets början *)	2 769 886	1 993 291
Likvida medel vid årets slut *)	3 135 588	2 769 886

*) I likvida medel ingår avräkningskonto HSB Göta samt ev annan inlåning

Noter	2023-01-01	2022-01-01
	2023-12-31	2022-12-31

Redovisnings- och värderingsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen upprättas med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 och 2023:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Intäktsredovisning

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

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärden minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Anskaffningsvärdet består av inköpspriset och utgifter som är direkt hänförliga till förvärvet för att bringa den på plats och i skick att användas.

Tillkommande utgifter inkluderas endast i tillgången eller redovisas som en separat tillgång, när det är sannolikt att framtida ekonomiska fördelar som är förknippade med posten kommer att tillfalla föreningen och att anskaffningsvärdet för densamma kan mätas på ett tillförlitligt sätt. Alla övriga kostnader för reparationer och underhåll samt tillkommande utgifter redovisas i resultaträkningen i den period då de uppkommer.

Då skillnaden i förbrukningen av en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter.

Avskrivningar på materiella anläggningstillgångar kostnadsförs så att tillgångens anskaffningsvärde, skrivs av linjärt över dess bedömda nyttjandeperiod. Om en tillgång har delats upp på olika komponenter skrivs respektive komponent av separat över dess nyttjandeperiod. För byggnad sker en viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde i en modell.

Följande årlig avskrivningsprocent tillämpas:	%
Byggnader	1,9
Ombyggnader	2,9

Bedömda nyttjandeperioder och avskrivningsmetoder omprövas om det finns indikationer på att förväntad förbrukning har förändrats väsentligt jämfört med uppskattningen vid föregående balansdag. Effekten av dessa förändringar redovisas framåtriktat.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Skulder

Denna kategori som innefattar rörelseskulder, låneskulder samt leverantörsskulder, värderas till historiska anskaffningsvärden.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristig skuld, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank. Föreningen har inte för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år då fastighetens lånefinansiering är långsiktig.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker på basis av föreningens underhållsplan.

Fastighetsavgift/Fastighetsskatt

Föreningen beskattas genom en kommunal fastighetsavgift på bostäder som högst får vara 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen för flerbostadshus. Föreningens fastighetsavgift var för räkenskapsåret 1 589 kronor per lägenhet.

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Inkomstskatt			
En bostadsrättsförening som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattningen sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar. Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 720 207 kr (720 207 kr).			
Uppskattningar och bedömningar			
Avsättningar			
En avsättning redovisas i balansräkningen när företaget har en legal eller informell förpliktelse till följd av en inträffad händelse och det är sannolikt att ett utflöde av resurser krävs för att reglera förpliktelsen och en tillförlitlig uppskattning av beloppet kan göras.			
En avsättning omprövas varje balansdag och justeras så att den återspeglar den bästa uppskattningen av det belopp som krävs för att reglera den befintliga förpliktelsen på balansdagen, med hänsyn tagen till risker och osäkerheter förknippade med förpliktelsen.			
Not 1	Nettoomsättning		
	Årsavgifter, bostäder	2 265 756	2 243 328
	Hyror	159 276	163 218
	Värmeintäkter	449 304	449 304
	Övriga intäkter	44 867	29 165
	Bruttoomsättning	2 919 203	2 885 015
	Avgiftsbortfall	-26 988	-26 724
	Hysesbortfall	-4 714	-6 401
	Avsatt till inre fond	-80 819	-80 819
		2 806 682	2 771 071
Not 2	Driftskostnader		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	361 591	355 952
	Reparationer	47 100	38 090
	El	81 094	74 183
	Uppvärmning	400 695	380 413
	Vatten	113 667	114 834
	Sophämtning	91 517	81 255
	Kabel-TV, internet	49 346	49 268
	Övriga avgifter	51 836	46 813
	Fastighetsavgift/fastighetsskatt	88 102	88 102
	Förvaltningsarvoden	115 630	110 565
	Övriga driftskostnader	48 041	40 601
		1 448 620	1 380 076
Not 3	Övriga externa kostnader		
	Extern revisor - BoRevision	14 600	11 900
	Medlemsavgifter	22 900	22 900
		37 500	34 800

Noter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31	
Not 4	Personalkostnader och arvoden		
	Föreningen har inte haft några heltidsanställda under året.		
	Förtroendevalda		
	Styrelsearvode	62 500	87 000
	Vicevärdsarvode	72 000	72 000
	Revisorsarvode	3 000	3 000
	Löner och andra ersättningar	0	296
	Sociala kostnader	21 303	29 479
		158 803	191 775
	Övriga anställda		
	Sociala kostnader	200	200
		200	200
	Totalt	159 003	191 975
Not 5	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar		
	<u>Avskrivningar</u>		
	Byggnader	435 195	435 195
		435 195	435 195

Noter	2023-12-31	2022-12-31			
Not 6 Byggnader					
Värdet utgörs av produktionsutgiften (anskaffningsvärdet).					
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år	2083				
Värdeår enligt taxeringsbeslut	1964				
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde byggnader	18 878 204	18 878 204			
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	18 878 204	18 878 204			
Ingående ackumulerade avskrivningar	-6 570 291	-6 135 096			
Årets avskrivningar	-435 195	-435 195			
Utgående avskrivningar	-7 005 486	-6 570 291			
Utgående bokfört värde	11 872 718	12 307 913			
Taxeringsvärde för Korallen 9					
Byggnad - bostäder	23 000 000	23 000 000			
	23 000 000	23 000 000			
Mark - bostäder	8 400 000	8 400 000			
	8 400 000	8 400 000			
Taxeringsvärde totalt	31 400 000	31 400 000			
Not 7 Pågående nyanläggningar och förskott					
Årets investering	587 144	0			
Utgående anskaffningsvärde	587 144	0			
Pågående nyanläggning avser värmekulvert. Beräknas färdigt 2024.					
Not 8 Andra långfristiga värdepappersinnehav					
1 andel i HSB Göta ek.för.	30 500	30 500			
Not 9 Övriga fordringar					
Skattekonto	18 075	3 272			
	18 075	3 272			
Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	159 602	147 733			
	159 602	147 733			
Not 11 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göta ek för BOLAG	2023-06-04	2024-06-04	12 mån	2,25%	1 000 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-11-04	12 mån	3,50%	600 000
HSB Göta ek för BOLAG	2023-11-04	2024-05-04	6 mån	2,80%	300 000
					1 900 000
Not 12 Bankkonton					
Swedbank				64 971	64 971
				64 971	64 971

Noter		2023-12-31	2022-12-31		
Not 13 Skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Lånenummer	Ränta	Konv.datum	Total låneskuld	Nästa års amort./konv.
Stadshypotek AB	292374	1,26%	2026-07-30	1 578 204	80 000
Stadshypotek AB	301454	4,57%	2028-07-30	1 760 000	56 000
Stadshypotek AB	302882	4,54%	2027-12-01	1 965 246	120 000
				5 303 450	256 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					5 047 450
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					4 023 450
Kortfristig del av långfristig skuld				256 000	3 906 948
Nästa års beräknade amorteringar uppgår till 256 000 kr.					
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut					
Uttagna pantbrev i fastighet				7 670 000	7 670 000
Not 14 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				12 700	19 350
Arbetsgivaravgifter				7 208	14 547
Övriga kortfristiga skulder				4 202	90
				24 110	33 987
Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				25 889	8 784
Övriga upplupna kostnader				83 011	72 077
Förutbetalda hyror och avgifter				210 055	226 071
				318 955	306 932

Noter**2023-12-31****2022-12-31****Denna årsredovisning är elektroniskt signerad**

Tranås

Oscar Hultman

Karin Ax-Lantz

Susanna Alm Alexandersson

Jan Klasson

Lars-Eric Olofsson

Vår revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av vår elektroniska underskriftAnne-Charlotte Helgesson
Av föreningen vald revisorMagnus Emilsson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Korallen i Tranås 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 revisionssed i Sverige. Revisorerans 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 styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker 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 Brf Korallen i Tranås 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 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 provar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Tranås

Digitalt signerad av

Magnus Emilsson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Anne-Charlotte Helgesson
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende Hsb Brf Korallen I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

OSCAR HULTMAN

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 02:29:37



LARS-ERIC OLOFSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:24:52



JAN KLASSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-05 kl. 10:11:14



SUSANNA ALM ALEXANDERSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 20:51:34



KARIN AX-LANTZ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-04-04 kl. 07:48:26



ANNE-CHARLOTTE HELGESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:33:50



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:41:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende Hsb Brf Korallen I Tranås signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ANNE-CHARLOTTE HELGESSON

Revisor

E-signerade med BankID: 2024-04-18 kl. 22:43:32



MAGNUS EMILSSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-04-19 kl. 06:41:40



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga 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.