



ÅRSREDOVISNING 2021/2022

HSB Brf Kortedala



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kortedala i Göteborg med säte i Göteborg org.nr. 757200-9160 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021-2022

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 1954. Föreningens stadgar registrerades senast 2019-02-06.

Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på fastigheterna i Göteborg kommun: Marken är upplåten med tomträttsavgäld och skall omförhandlas 2033-10-14. Gäller samtliga fastigheter förutom 40:9 som omförhandlas 2026-10-16.

Fastighet	Förvävsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kortedala 40:2	1954-05-31	1955
Kortedala 67:1	1954-05-31	1955
Kortedala 68:1	1954-05-31	1955
Kortedala 69:1	1954-05-31	1955
Kortedala 70:1	1954-05-31	1955
Kortedala 40:9	1954-05-31	1955

Totalt 6 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår styreansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-12-21.

Antal	Benämning	Total yta m ²
162	p-platser	0
76	garageplatser	0
349	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	19240
Totalt 587 objekt		19240

Föreningens lägenheter fördelas på: 36 st 1 rok, 219 st 2 rok, 85 st 3 rok, 9 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Carina Andersson	Ordförande	2016-12-01	
Stina-Kajsa Melin	Ledamot vald av HSB	2016-10-16	
Zdrave Mitrevski	Ledamot	2017-12-08	
Lars Hansson	Sekreterare	2015-12-08	
Annika Kristic	Vice Ordförande	2019-11-26	
Henrik Jönsson	Ledamot	2020-12-01	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Lars Hansson, Annika Kristic och Henrik Jönsson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten inklusive konstituerande möte.

Firmatecknare har varit: Zdrave Mitrevski, Lars Hansson, Carina Andersson, Annika Kristic, två i förening.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2019-02-05.

Revisorer har varit: Daniel Ruhe med Kim Möller som suppleant valda av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Borevision i Sverige AB.

Valberedning har varit: Gunilla Jeffberg Andersson (sammankallande) och Morgan Bladgård, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-11-23. På stämman deltog 35 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften har under året varit oförändrad.

En förändring av årsavgiften med +5% per 2022-07-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

Föreningen har en investeringsplan som redovisar större åtgärder som kräver investering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2022-03-30.

Under räkenskapsåret var månadsavgifterna oförändrade och uppgår till i genomsnitt 787 kr/m² och år.

Efter räkenskapsårets utgång har en höjning av månadsavgifterna med 5% skett fr.o.m. 2022-07-01.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts:

Reliningprojektet som påbörjades förra verksamhetsår, ligger kvar som pågående arbete tills nästa verksamhetsår.

Byte till nya torkagregat i torkrum och torktumlare i tvättstugor.

Rengöring och underhåll av sopkärl (moloker). Alla luckor är utbytta.

Under året har följande reparationer gjorts:

Reparationer av hissar, el och vatten m.m. har varit av normal omfattning, kostnader för dessa reparationer framgår av resultaträkningen.

Styrelsen har också arbetat aktivt med brandöversyn och våra gemensamma lokaler, detta arbete fortsätter kontinuerligt. I år har de medlemmar som tidigare meddelat att de saknade brandvarnare haft möjlighet att hämta en sådan på expeditionen.

Vid årets omförhandlingar av aktuella lån lyckades vi få bra räntor. Dock märker man tydligt att trenden med extremt låga räntor (under 1%) har vänt och att räntorna nu hamnar på en högre nivå (3,5 %) vid omförhandlingar.

Styrelsen följer upp verksamheten kontinuerligt och har uppföljningsmöten med HSB Göteborg, för att se att de tjänster vi köper följer avtalat.

Vi har med det tekniska avtalet fått en bättre dokumentation kring reparationer och får lättare att nu komma åt grundproblemen i fastigheterna och kan göra åtgärder som håller över tid.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

Föreningen har renoverat och byggt ut balkongerna. Medlemmarna har i samband med detta kunnat köpa till inglasning. Arbetet var klart 2018.

I början av 2022 blev liggande stamreoveringen klar.

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

Ett arbete med ventilationsförbättring av låghusen har startat med början på Söndagsgatan 33-45. Vi testar också att genomföra återvinning av uppvärmd frånluft, så att vi på sikt kan minska fjärrvärmekostnaderna.

Föreningen har en del markarbeten som kommer att göras, för att åtgärda brister i dräneringen.

Våra fasader behöver också få en översyn. Tegel som spruckit och fogar som ramlat bort.

Vi håller på att utföra OVK (obligatorisk ventilationskontroll) på höghusen, vi planerar även att köpa nya frånluftsfläktar till höghusen. I samband med detta ser vi på möjligheten till värmeåtervinning.

Vi kommer byta ut expansionskärlen under kommande verksamhetsår.

Styrelsen håller på att se över energieffektiviseringar som kan vara goda investeringar.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 45 bostadsrätter överlåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 437 och under året har det tillkommit 66 och avgått 70 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 433.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	212	234	264	266	274
Skuldsättning, kr/kvm	2 951	3 026	3 109	3 120	2 974
Räntekänslighet, %	4	4	4	5	5
Energikostnad, kr/kvm	170	167	156	158	163
Driftskostnad, kr/kvm	566	520	461	394	381
Årsavgifter, kr/kvm	787	787	787	771	772
Totala intäkter, kr/kvm	830	818	824	807	802
Nettoomsättning, tkr	15 754	15 698	15 697	15 410	14 843
Resultat efter finansiella poster, tkr	1 054	2 194	2 766	2 131	2 502
Soliditet, %	24	24	22	19	17

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 stämans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	559 874	0	0	559 874
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	16 620 583	0	911 464	17 532 047
S:a bundet eget kapital, kr	17 180 457	0	911 464	18 091 921
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	1 088 756	2 193 757	-911 464	2 371 049
Årets resultat, kr	2 193 757	-2 193 757	1 054 313	1 054 313
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	3 282 513	0	142 849	3 425 362
S:a eget kapital, kr	20 462 970	0	1 054 313	21 517 283

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 800 000 kr samt ianspråktagande skett med 888 536 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	3 282 513
Årets resultat, kr	1 054 313
Reservation till underhållsfond, kr	-1 800 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	888 536
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	3 425 362

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	3 425 362

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

Resultaträkning		2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	15 753 689	15 697 168
Övriga rörelseintäkter	Not 2	214 343	38 906
Summa rörelseintäkter		15 968 032	15 736 074
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-10 223 364	-9 623 434
Underhållskostnader	Not 4	-888 536	-117 519
Övriga externa kostnader	Not 5	-657 871	-679 522
Personalkostnader	Not 6	-291 300	-190 533
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-2 136 015	-2 194 140
Summa rörelsekostnader		-14 197 086	-12 805 148
Rörelseresultat		1 770 946	2 930 926
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	17 599	21 680
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-734 232	-758 849
Summa finansiella poster		-716 633	-737 169
Årets resultat	Not 10	1 054 313	2 193 757

Balansräkning		2022-06-30	2021-06-30
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 11	64 695 845	66 722 494
Inventarier	Not 12	765 561	874 927
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 13	<u>16 325 315</u>	<u>2 359 903</u>
		81 786 721	69 957 324
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 14	<u>700</u>	<u>700</u>
		700	700
Summa anläggningstillgångar		81 787 421	69 958 024
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar	Not 15	90 116	8 476
Övriga fordringar	Not 16	2 895 923	5 834 647
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 17	<u>1 314 275</u>	<u>1 321 734</u>
		4 300 314	7 164 857
Kortfristiga placeringar	Not 18	2 000 000	9 000 000
Summa omsättningstillgångar		6 300 314	16 164 857
Summa tillgångar		88 087 735	86 122 881

Balansräkning	2022-06-30	2021-06-30
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Medlemsinsatser	559 874	559 874
Underhållsfond	17 532 047	16 620 583
	<u>18 091 921</u>	<u>17 180 457</u>
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	2 371 049	1 088 756
Årets resultat	1 054 313	2 193 757
	<u>3 425 362</u>	<u>3 282 513</u>
Summa eget kapital	21 517 283	20 462 970
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Långfristiga skulder till kreditinstitut	Not 19 43 652 911	36 858 636
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Kortfristiga skulder till kreditinstitut	13 129 348	21 370 699
Leverantörsskulder	5 079 543	2 217 881
Skatteskulder	8 427	34 571
Övriga kortfristiga skulder	Not 20 2 800 175	2 591 804
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21 1 900 047	2 586 120
	<u>22 917 541</u>	<u>28 801 075</u>
Summa skulder	66 570 452	65 659 711
Summa Eget kapital och skulder	88 087 735	86 122 681

Noter**Redovisningsprinciper m.m.****Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 om årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar. Avskrivningar på befintliga tillgångar och tillkommande utgifter sker linjärt över förväntade nyttjandeperioder. För byggnad sker viktad avskrivning, baserad på komponenternas respektive värde enligt särskild modell.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Byggnader	1,53%
Balkonger och tak	2,50%
Entrétak låghusen	4,00%
Inventarier	20,00%

En ny bedömning av förväntad nyttjandeperiod för komponenterna har gjorts.

Intäktsredovisning

Intäkter har redovisats till vad föreningen har fått eller beräknats få. Det innebär att föreningen redovisar intäkter till nominellt belopp (fakturabelopp).

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter baseras på föreningens underhållsplan. Avsättning och ianspråktagande från underhållsfonden beslutas av styrelsen.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som kortfristig skuld. Då finansieringen av fastigheten är långfristig har inte föreningen för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år utan lånen kommer att sättas om med ny löptid.

Inkomstskatt

Föreningen beskattas enbart för kapitalintäkter till den del de inte är hänförliga till föreningens fastighet. Efter avräkning av eventuellt skattemässigt ackumulerat underskott sker beskattning med 20,6 % på beräknat överskott.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan.

Övriga bokslutskommentarer

Föreningen har inte haft några anställda under året.

Noter	2021-07-01 2022-06-30	2020-07-01 2021-06-30
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	15 142 500	15 142 500
Hyror	577 062	518 654
Övriga intäkter	419 125	421 011
Bruttoomsättning	16 138 687	16 082 165
Avsatt till inre fond	-384 997	-384 997
	15 753 689	15 697 168
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	214 343	38 906
*Varav		
<i>Fora</i>	40 433	0
<i>Ers KVD Heavy Equipment</i>	133 125	0
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetsskötsel och lokalvård	1 732 672	1 679 312
Reparationer	1 176 194	764 238
El	397 298	371 087
Uppvärmning	2 113 640	2 103 388
Vatten	762 143	745 477
Sophämtning	353 064	377 890
Övriga avgifter	834 532	824 750
Förvaltningsarvoden	1 459 956	1 418 289
Tomträttsavgäld	758 550	725 934
Övriga driftskostnader	635 315	613 068
	10 223 364	9 623 434
Not 4 Underhållskostnader		
Byggnad invändigt	96 609	0
VVS	204 468	0
El och tele	0	56 250
Byggnad utvändigt	0	11 991
Markytor	30 806	35 528
Styr och övervakning	0	13 750
Utrustning	556 653	0
	888 536	117 519
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	544 171	528 416
Medlemsavgifter	113 700	113 700
Övriga externa kostnader	0	37 406
	657 871	679 522
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	135 000	130 000
Revisorsarvode	10 200	10 200
Löner och andra ersättningar	76 300	6 000
Sociala kostnader	68 850	39 804
Kurser och konferenser	750	0
	291 100	186 004
Övriga anställda		
Pensionskostnader och förpliktelser	0	1 733
Övriga personalkostnader	200	2 796
	200	4 529
	291 300	190 533
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	1 870 649	1 870 649
Markanläggningar	156 000	156 000
Inventarier	109 366	167 491
	2 136 015	2 194 140
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Övriga ränteintäkter	17 599	21 680
	17 599	21 680

Noter		2021-07-01	2020-07-01
		2022-06-30	2021-06-30
Not 9	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	734 112	758 772
	Räntekostnader kortfristiga skulder	60	0
	Övriga finansiella kostnader	60	77
		734 232	758 849
Not 10	Årets resultat		
	Redovisat resultat	1 054 313	2 193 757
	Avsättning till underhållsfond	-1 800 000	-1 800 000
	Disposition ur underhållsfond	888 536	117 594
	Resultat efter underhållspåverkan	142 849	511 351

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 11 Byggnader och mark		
Byggnader		
Ingående anskaffningsvärde	96 928 253	96 594 128
Årets investeringar	0	334 125
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	96 928 253	96 928 253
Ingående ackumulerade avskrivningar	-35 889 759	-34 019 110
Årets avskrivningar	-1 870 649	-1 870 649
Utgående avskrivningar	-37 760 408	-35 889 759
Bokfört värde byggnader	59 167 845	61 038 494
Markanläggningar		
Ingående anskaffningsvärde	7 400 000	7 400 000
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	7 400 000	7 400 000
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 716 000	-1 560 000
Årets avskrivningar	-156 000	-156 000
Utgående avskrivningar	-1 872 000	-1 716 000
Bokfört värde markanläggningar	5 528 000	5 684 000
Bokfört värde mark	0	0
Bokfört värde byggnader och mark	64 695 845	66 722 494
Taxeringsvärde för Kortedala 40:2, 40:9, 67:1, 68:1, 69:1 och 70:1		
Byggnad - bostäder	160 600 000	139 200 000
Byggnad - lokaler	1 018 000	955 000
	161 618 000	140 155 000
Mark - bostäder	86 400 000	100 600 000
Mark - lokaler	386 000	1 491 000
	86 786 000	102 091 000
Taxeringsvärde totalt	248 404 000	242 246 000
Ställda säkerheter:		
Fastighetsinteckningar	62 269 000	62 269 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	1 886 262	1 886 262
Årets investeringar	0	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	1 886 262	1 886 262
Ingående avskrivningar	-1 011 335	-843 844
Årets avskrivningar	-109 366	-167 491
Utgående avskrivningar	-1 120 701	-1 011 335
Bokfört värde	765 561	874 927
Not 13 Pågående nyanläggningar och förskott		
Ingående värde	2 359 903	0
Relining bottenplattan	8 070 287	2 259 903
Låsbyte	50 000	50 000
Ventilation	5 845 125	50 000
Pågående nyanläggningar	16 325 315	2 359 903
Not 14 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
1 andel i Fonus	200	200
	700	700

Noter	2022-06-30	2021-06-30			
Not 15 Kundfordringar					
Hyres och avgiftsfordringar	12 235	8 476			
Ovriga kundfordringar	77 881	0			
	90 116	8 476			
Not 16 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	2 806 771	5 747 906			
Skattkonto	89 152	86 741			
	2 895 923	5 834 647			
Not 17 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	1 313 025	1 316 648			
Upplupna intäkter	1 250	5 086			
	1 314 275	1 321 734			
Not 18 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg HSB	2022-09-30	2023-03-30	6 mån	1,75%	2 000 000
					2 000 000
Fasträntepaceringar					2 000 000
					2 000 000
Not 19 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Läneinstitut	Länenummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek	780951	3,95%	2027-06-30	9 500 000	75 000
Stadshypotek	409473	1,55%	2023-03-30	3 040 000	80 000
Stadshypotek	416161	1,50%	2023-03-30	5 563 240	120 940
Stadshypotek	437778	1,61%	2023-07-30	9 033 551	195 320
Stadshypotek	536546	0,75%	2022-10-30	3 354 600	48 000
Stadshypotek	558185	0,89%	2024-01-30	7 467 445	513 732
Stadshypotek	582527	1,09%	2025-04-30	8 400 000	240 000
Stadshypotek	694497	0,97%	2026-09-01	3 821 653	77 596
Stadshypotek	718848	1,23%	2026-12-01	6 601 770	69 860
				56 782 259	1 420 448
Nästa års amortering beräknas uppgå till					1 420 448
Lån med låneomsättning inom ett år från bokslutsdatum redovisas som kortfristig skuld					11 708 900
Övriga kortfristiga skulder till kreditinstitut					13 129 348
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					43 652 911
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					49 680 019
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				45 660	0
Arbetsgivaravgifter				47 076	0
Anställdas avdrag				675	675
Mervärdesskatt				890	420
Inre fond				2 705 874	2 590 709
Övriga kortfristiga skulder				0	0
				2 800 175	2 591 804

Noter	2022-06-30	2021-06-30
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
Upplupna räntekostnader	76 982	107 133
Ovriga upplupna kostnader	353 500	1 096 315
Förutbetalda hyror och avgifter	1 469 565	1 382 672
	1 900 047	2 586 120

Denna årsredovisning är digitalt signerad
Göteborg

Annika Kristic

Carina Andersson

Henrik Jönsson

Lars Hansson

Stina-Kajsa Melin

Zdrave Mitrevski

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

Daniel Ruhe
Av föreningen vald revisor

Malin Johannesson
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kortedala i Göteborg, org.nr. 757200-9160

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30.

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 30 juni 2022 och av dess finansiella resultat 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 utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Jag har utfört en revision enligt bostadsrättslagen och tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och om årsredovisningen ger en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kortedala i Göteborg för räkenskapsåret 2021-07-01 - 2022-06-30 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 revisorssed 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 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 revisionsssed 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 revisionsssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Vi går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Göteborg

Digitalt signerad av

Malin Johannesson
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Daniel Ruhe
Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2021 / 2022

Årsredovisning för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kortedala i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

CARINA ANDERSSON

Ordförande

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 16:20:55



STINA-KAJSA MELIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 09:16:49



ZDRAVE MITREVSKI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 18:00:55



ANNIKA KRISTIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-27 kl. 20:45:48



LARS HANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 17:18:01



HENRIK JÖNSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2022-10-28 kl. 17:30:40



DANIEL RUHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 07:28:41



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 13:10:11



REVISIONSBERÄTTELSE 2021 / 2022

Revisionsberättelsen för 2021 / 2022 avseende HSB Brf Kortedala i Göteborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

DANIEL RUHE

Revisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 07:44:36



MALIN JOHANNESSON

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2022-11-01 kl. 13:10:06

