

Årsredovisning 2018



*HSB Bostadsrättsförening
Kornet i Göteborg*

**STYRELSEN FÖR
HSB BOSTADSRÄTTSFÖRENING
KORNET I GÖTEBORG**

Org. nr: 716447 - 6421

får härmed avge årsredovisning för föreningens
verksamhet under räkenskapsåret

2018.01.01-2018.12.31 *fr*

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Göteborg

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen HSB Brf Kornet i Göteborg är ett privatbostadsföretag som har till syfte att upplåta bostadsrätter åt sina medlemmar.

Föreningen äger fastigheten Stampen 6:22 i Göteborg. Det finns i denna fastighet sammanlagt 62 st. lägenheter, 2 st. lokaler, 2 st. gästrum och 31 st. p-platser samt 2 st. mc platser

Bostadsrättsföreningen har sitt säte i Göteborg

Totala lägenhetsytan är 4 572 kvm.

Totala lokalytan är 183 kvm.

I fastigheten finns bostadshus med adresserna Karin Boyes Gata 12, Stampgatan 24 a-d samt Färgaregatan 11.

Föreningens fastighet är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar

Föreningens 62 st. bostäder fördelar sig enligt följande:

2 st. 1 r o k

3 st. 1 r/ks

37 st. 2 r o k

12 st. 3 r o k

6 st. 4 r o k

2 st. 5 r o k

Årsredovisningen är upprättad i SEK. *JK*

Väsentliga händelser under verksamhetsåret 2018

Under räkenskapsåret sänktes avgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 5 % och uppgår därefter i genomsnitt till 732 kr/m². Efter räkenskapsårets utgång var avgifterna oförändrade.

Under året har följande periodiskt/planerat underhåll gjorts

- OVK - obligatorisk ventilationskontroll
- ommålning av återvinningsrum
- årlig fastighetsbesiktning

Under året har följande reparationer gjorts

- Reparationer av mindre omfattning har utförts vid behov.

Under året har följande investeringar gjorts

- Byte av belysningsarmaturer i garaget. Byte av yttre belysningsarmaturer

De senaste åren har föreningen utfört följande större underhållsåtgärder samt investeringar i fastigheten:

2004	Underhållsåtgärd	byte av maskiner i tvättstugan
2005	Underhållsåtgärd	totalrenovering av samlingslokalen
2006-07	Investering	byte av passagesystem
2008	Investering	byte av fläktsystem och spiskåpor
2009	Underhållsåtgärd	målning av allmänna utrymmen, byte av entrébelysning samt energideklaration
2011	Underhållsåtgärd	byte av termostatsventiler samt injustering av värme
2012	Underhållsåtgärd	OVK
2013	Investering	byte av trinettkök i båda gästrummen
2014	Underhållsåtgärd	spolning av avloppstammar, rensning av ventilationskanaler, renovering av tvättstugan, byte av torktumlare
2015	Underhållsåtgärd	OVK
2016	Investering	totalrenovering av bastun och motionsrummet
2017	Underhållsåtgärd	byte av styrsystem och en ny inredning i hissarna

Förväntad framtida utveckling

Föreningen skall i möjligaste mån upprätthålla en standard på vår 90-talsfastighet som motsvarar moderna energi- och säkerhetskrav. Styrelsen har en upprättad underhållsplan som revideras inför varje verksamhetsår. Styrelsen följer kontinuerligt utvecklingen på lånemarknaden och försöker hitta så ekonomiskt fördelaktiga lösningar som möjligt. *pk*

MEDLEMSINFORMATION

Ordinarie föreningsstämma hölls den 17/5 2018.

I stämman deltog 22 medlemmar varav 17 röstberättigade

Extra föreningsstämma hölls den 15/3 2018.

I extra stämman deltog 19 medlemmar varav 17 röstberättigade.

Ärendet på extrastämman var styrelsens förslag att Brf Kornet antar nya stadgar enligt HSB:s normalstadgar 2011 version 5 med tillägg under § 31 gällande inglasning av balkonger.

Föreningen hade vid årets början 80 medlemmar samt vid årets slut 80.

Tillkommande medlemmar under året har varit 1 samt avgående 1.

Under året har 1 lägenhet överlåtits.

Styrelsens sammansättning under året har varit:

Larry Olsson	ordförande
Lennart Carlsson	vice ordförande
Elin Rein	ledamot
Jörgen Johansson	ledamot
Marie Stoltz Danofsky	ledamot
Lars Skogh	ledamot
Susanne Sörensson	utsedd av HSB-förening t.o.m. 180518
Johanna Bocian Östberg	utsedd av HSB-förening fr.o.m. 180519

Johanna Bocian Östberg har avgått efter räkenskapsårets utgång och ersatts av Klas Sjödel, utsedd av HSB-förening.

I tur att avgå vid kommande ordinarie föreningsstämma är:

- ordförande Larry Olsson, vald på ett år
- ledamot Marie Stoltz Danofsky, vald på två år
- ledamot Elin Rein, vald på två år
- ledamot Lars Skogh, vald på två år

Styrelsen har under året hållit 16 sammanträden.

Firmatecknare har varit Larry Olsson, Lennart Carlsson, Elin Rein och Marie Stoltz Danofsky, två i förening.

Revisorer har varit Ralf Jacobsson med Seppo Surell som suppleant samt BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor. *fr*

Föreningens representant i HSB-förenings fullmäktige har varit styrelsens ordförande Larry Olsson med övriga styrelseledamöter som suppleanter, valda av stämman.

Valberedning har varit Lars-Göran Hilmersson och Tobias Wassenius, valda av stämman. Lars-Göran Hilmersson har varit sammankallande.

Herrevadsbro samfällighetsförening

Brf Kornet ingår i Herrevadsbro samfällighetsförening. I den ingår de övriga bostadsrättsföreningarna inom Prippska tomten, samt Odinsskolan och Wallenstam. Samfälligheten ansvarar för gator, belysning samt rör nätet. Representant från Brf Kornet har varit Lars Skogh.

Prippska tomtens samfällighet

Brf Kornet tillsammans med de andra föreningarna inom Prippska tomten ingår i den så kallade sopsugen. En styrelse med ledamöter från varje förening ansvarar för sopnedkast till sopbehållaren som är placerad i ett utrymme i fastigheten hos Brf Humlet. Representant från Brf Kornet har varit Larry Olsson.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning, tkr	3 864	4 048	4 216	4 402	4 418
Resultat efter finansiella poster, tkr	577	-1 083	306	434	465
Balansomslutning, tkr	67 803	70 024	73 099	73 083	74 162
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr per kvm	732	770	811	811	845
Underhållsfond, tkr	4 008	3 603	4 925	4 789	4 379
Soliditet i %	43	41	41	40	39
Belåningsgrad % låneskuld/tax.värde	33	35	37	51	53
Belåning kr/m ²	8 235	8 845	9 249	9 326	9 635
Räntekostnad kr/m ²	154	209	232	252	279
Avsättning underhållsfond kr/m ²	95	95	94	89	85 <i>fk</i>

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enl. stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	17 173 403	0	0	17 173 403
Upplåtelseavgifter	1 909 105	0	0	1 909 105
Fond för yttre underhåll	3 603 237	0	405 232	4 008 469
S:a bundet eget kapital	22 685 745	0	405 232	23 090 977
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	7 046 410	-1 083 440	-405 232	5 557 738
Årets resultat	-1 083 440	1 083 440	577 180	577 180
S:a ansamlad vinst	5 962 970	0	171 948	6 134 919
S:a eget kapital	28 648 716	0	577 180	29 225 896

*Under året har avsättning till yttre fonden gjorts med 435 000 kr samt disposition ur med 29 768 kr vilket motsvarar utfört underhåll under året.

RESULTATDISPOSITION

Enligt stadgarna som antogs 2015 är det styrelsen som beslutar om avsättning till eller disposition ur underhållsfonden.

Till stämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat	5 557 738
Årets resultat	<u>577 180</u>
	6 134 919

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanserat resultat	6 134 919
---------------------	-----------

Resultatet för föreningens verksamhet under räkenskapsåret framgår av efterföljande resultaträkning med tillhörande noter.

Föreningens finansiella ställning och likviditet vid räkenskapsårets utgång framgår av efterföljande balansräkning med noter. *fk*



HSB Brf Kornet i Göteborg

		2018-01-01	2017-01-01
		2018-12-31	2017-12-31
Resultaträkning			
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 1	3 863 978	4 048 090
Övriga rörelseintäkter	Not 2	33 021	49 936
Summa rörelseintäkter		3 896 999	4 098 026
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-1 656 563	-1 587 903
Underhållskostnader	Not 4	-29 768	-1 757 042
Övriga externa kostnader	Not 5	-153 845	-154 107
Personalkostnader	Not 6	-160 675	-157 538
Av och nedskrivningar av anläggningstillgångar	Not 7	-621 708	-621 708
Summa rörelsekostnader		-2 622 560	-4 278 298
Rörelseresultat		1 274 439	-180 272
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	9 837	54 533
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-707 096	-957 701
Summa finansiella poster		-697 259	-903 168
Årets resultat	Not 10	577 180	-1 083 440

JK

**HSB Brf Kornet i Göteborg****Balansräkning****2018-12-31****2017-12-31****Tillgångar****Anläggningstillgångar***Materiella anläggningstillgångar*

Byggnader och mark

Not 11 63 139 907 63 756 276

Inventarier

Not 12 4 801 10 140

63 144 708 63 766 416*Finansiella anläggningstillgångar*

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 13 500 500

500 500

Summa anläggningstillgångar

63 145 208 **63 766 916****Omsättningstillgångar***Kortfristiga fordringar*

Kundfordringar

Not 14 4 292 6 255

Övriga fordringar

Not 15 1 438 934 2 986 939

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 16 214 218 263 397

1 657 445 3 256 591

Kortfristiga placeringar

Not 17 3 000 000 3 000 000

Summa omsättningstillgångar

4 657 445 **6 256 591****Summa tillgångar****67 802 652** **70 023 507**

JK



HSB Brf Kornet i Göteborg

Balansräkning

2018-12-31

2017-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

19 082 508

19 082 508

Underhållsfond

4 008 469

3 603 237

23 090 97722 685 745*Fritt eget kapital*

Balanserat resultat

5 557 738

7 046 410

Årets resultat

577 180

-1 083 4406 134 9195 962 970

Summa eget kapital

29 225 896**28 648 716**

Skulder

Långfristiga skulder

Långfristiga skulder till kreditinstitut

Not 18

37 450 000

40 087 500

Kortfristiga skulder

Kortfristiga skulder till kreditinstitut

Not 19

200 000

350 000

Leverantörsskulder

315 140

292 644

Skatteskulder

8 565

8 895

Övriga kortfristiga skulder

Not 20

13 558

16 280

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 21

589 494

619 472

1 126 7571 287 291

Summa skulder

38 576 757**41 374 791**

Summa Eget kapital och skulder

67 802 652**70 023 507***RS*



HSB Brf Kornet i Göteborg

Noter

Redovisningsprinciper m.m.

Årsredovisningen är upprättad enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens (BFN) allmänna råd.

Regelverk för årsredovisningar

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

Redovisningsvaluta

Denna årsredovisning är upprättad i svenska kronor.

Byggnader

Avskrivning sker enligt en linjär avskrivningsplan som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod. Nyttjandeperioden är 120 år.

Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20% per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Underhållsfond

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition och baseras på föreningens underhållsplan.

Långfristiga skulder

Lån med en kvarvarande bindningstid på ett år eller mindre klassificeras i årsredovisningen som långfristig skuld då finansieringen av fastigheten är långfristig och föreningen inte har för avsikt att avsluta lånefinansieringen inom ett år.

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 22 % på beräknat överskott. Föreningens skattemässiga ackumulerade underskott uppgick vid årets slut till 25 813 141 kr (25 813 141 kr).

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. *RE*



HSB Brf Kornet i Göteborg

Noter	2018-01-01	2017-01-01
	2018-12-31	2017-12-31
Not 1 Nettoomsättning		
Årsavgifter	3 347 808	3 524 028
Hyor	488 238	491 956
Elintäkter	3 647	4 781
Övriga intäkter	24 285	27 325
	3 863 978	4 048 090
Not 2 Övriga rörelseintäkter		
Övriga intäkter	33 021	49 936
Not 3 Driftskostnader		
Fastighetskötsel och lokalvård	323 381	321 004
Reparationer	112 596	125 338
El	173 619	143 337
Uppvärmning	366 721	355 754
Vatten	124 592	127 450
Sophämtning	143 710	134 600
Övriga avgifter	71 569	69 555
Förvaltningsarvoden	203 847	199 087
Övriga driftskostnader	136 528	111 779
	1 656 563	1 587 903
Not 4 Underhållskostnader		
VVS	29 768	0
Transport	0	1 700 989
Byggnad utvändigt	0	47 549
Markytor	0	8 504
	29 768	1 757 042
Not 5 Övriga externa kostnader		
Fastighetsskatt	118 554	117 190
Medlemsavgifter	24 600	24 600
Övriga externa kostnader	10 691	12 317
	153 845	154 107
Not 6 Personalkostnader		
Förtroendevalda		
Styrelsearvode	62 500	61 500
Sammanträdesersättningar	62 500	61 500
Revisorsarvode	5 275	5 000
Löner och andra ersättningar	2 112	2 000
Sociala kostnader	26 676	27 538
Kurser och konferenser	1 612	0
	160 675	157 538
Not 7 Av och nedskrivning av anläggningstillgångar		
Byggnader och ombyggnader	616 369	616 369
Inventarier	5 339	5 339
	621 708	621 708
Not 8 Ränteintäkter och liknande resultatposter		
Ränteintäkter skattekonto	0	1
Övriga ränteintäkter	9 837	54 532
	9 837	54 533
Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter		
Räntekostnader långfristiga skulder	706 037	956 101
Övriga finansiella kostnader	1 059	1 600
	707 096	957 701
Not 10 Årets resultat		
Redovisat resultat	577 180	-1 083 440
Förslag till avsättning underhållsfond	-435 000	-435 000
Förslag till disposition underhållsfond	29 768	1 757 042
Resultat efter underhållspåverkan	171 949	238 602

JK



HSB Brf Kornet i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31
Not 11 Byggnader och mark		
Ingående anskaffningsvärde	72 376 146	72 376 146
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	72 376 146	72 376 146
Ingående ackumulerade nedskrivningar	-6 911 436	-6 911 436
Utgående ackumulerade nedskrivningar	-6 911 436	-6 911 436
Ingående ackumulerade avskrivningar	-8 638 434	-8 022 065
Årets avskrivningar	-616 369	-616 369
Utgående avskrivningar	-9 254 803	-8 638 434
Bokfört värde byggnader	56 209 907	56 826 276
Bokfört värde mark	6 930 000	6 930 000
Bokfört värde byggnader och mark	63 139 907	63 756 276
Taxeringsvärde för Stampen 6:22		
Byggnad - bostäder	54 000 000	54 000 000
Byggnad - lokaler	2 818 000	2 818 000
	56 818 000	56 818 000
Mark - bostäder	57 000 000	57 000 000
Mark - lokaler	748 000	748 000
	57 748 000	57 748 000
Taxeringsvärde totalt	114 566 000	114 566 000
Not 12 Inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	169 196	167 196
Årets investeringar	0	8 000
Årets utrangeringar	0	-6 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 196	169 196
Ingående avskrivningar	-159 056	-159 717
Årets avskrivningar	-5 339	-5 339
Årets utrangeringar	0	6 000
Utgående avskrivningar	-164 395	-159 056
Bokfört värde	4 801	10 140
Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav		
1 andel i HSB Göteborg ek.för.	500	500
Not 14 Kundfordringar		
Övriga kundfordringar	4 292	6 255
	4 292	6 255



HSB Brf Kornet i Göteborg

Noter	2018-12-31	2017-12-31			
Not 15 Övriga fordringar					
Avräkningskonto HSB Göteborg ek.för.	1 430 796	2 978 358			
Skattekonto	5 138	5 581			
Övrigt	3 000	3 000			
	1 438 934	2 986 939			
Not 16 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Förutbetalda kostnader	182 967	196 394			
Upplupna intäkter	31 251	67 003			
	214 218	263 397			
Not 17 Kortfristiga placeringar					
Placeringstyp	Startdatum	Oms. datum	Löptid	Ränta	Belopp
HSB Göteborg	2018-11-30	2019-05-31	6 mån	0,20%	500 000
HSB Göteborg	2018-01-31	2019-01-31	12 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2018-02-05	2019-02-28	12 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2018-04-30	2019-04-30	12 mån	0,25%	900 000
HSB Göteborg	2018-12-31	2019-12-31	12 mån	0,25%	500 000
HSB Göteborg	2014-10-01	2019-09-30	60 mån	1,80%	100 000
					3 000 000
Fastränteplacering				3 000 000	3 000 000
				3 000 000	3 000 000
Not 18 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea	39788732909	0,75%	2019-09-16	5 000 000	0
Stadshypotek	326349	1,47%	2022-01-30	6 000 000	0
Stadshypotek	402665	1,21%	2022-01-30	5 000 000	0
Stadshypotek	402666	1,51%	2023-01-30	7 600 000	0
Stadshypotek	448765	0,96%	2021-09-01	2 500 000	0
Swedbank Hypotek	2855288029	2,40%	2020-08-25	5 550 000	200 000
Swedbank Hypotek	2855288052	2,99%	2022-08-25	6 000 000	0
				37 650 000	200 000
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					37 450 000
Om fem år beräknas nuvarande skulder till kreditinstitut uppgå till					36 650 000
Ställda säkerheter:					
Fastighetsinteckningar				67 582 000	67 582 000
Varav frigjorda				5 000 000	5 000 000
Not 19 Kortfristiga skulder till kreditinstitut					
Kortfristig del av långfristig skuld (nästa års beräknade amorteringar)				200 000	350 000
Not 20 Övriga kortfristiga skulder					
Mervärdesskatt				13 558	12 789
Övriga kortfristiga skulder				0	3 491
				13 558	16 280
Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter					
Upplupna räntekostnader				70 611	74 835
Övriga upplupna kostnader				199 407	199 441
Förutbetalda hyror och avgifter				319 476	345 196
				589 494	619 472



Org Nr: 716447-6421

HSB Brf Kornet i Göteborg

Noter

2018-12-31

2017-12-31

Not 22 Övriga noter-Eventualförpliktelser

Föreningsavgäld till HSB Göteborg ek.för.

611 078

675 402

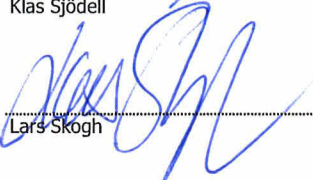
Göteborg 28/3 2019

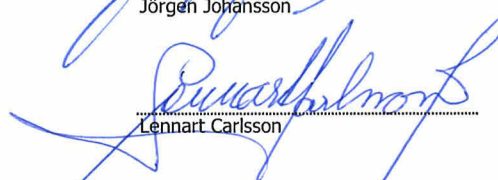

Elin Rein



Klas Sjödel


Jörgen Johansson

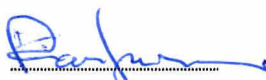

Larry Olsson


Lars Skogh


Lennart Carlsson


Marie Stoltz Danofsky

Vår revisionsberättelse har 1/4 - 19 avgivits beträffande denna årsredovisning


Ralf Jacobsson
Av föreningen vald revisor


Fiola Rexhepi
BoRevision AB, av HSB Riksförbund utsedd revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i HSB Brf Kornet i Göteborg, org.nr. 716447-6421

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kornet i Göteborg för räkenskapsåret 2018.

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 2018 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

Upplysning av särskild betydelse

Utan att det påverkar våra uttalanden ovan vill vi fästa uppmärksamhet på klassificeringen av föreningens skulder till kreditinstitut i årsredovisningen. Föreningen har lån som klassificeras som långfristiga men förfaller inom ett år från balansdagen och som därmed är kortfristiga.

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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar


Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god 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 på fel, 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 fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsssed i Sverige. 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 Kornet i Göteborg för räkenskapsåret 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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.

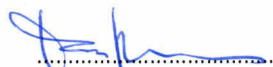
Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller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

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

Göteborg den 1 / 4 2019



Fiola Rexhepi
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor



Ralf Jacobsson
Av föreningen vald revisor

VERKSAMHETSBERÄTTELSE

för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Göteborg

Mål och visioner

Vår vision är ”Brf Kornet – det bästa boendet” Vi arbetar för denna vision med bland annat följande:

- vi säkrar en god ekonomi för föreningen
- vi håller avgifterna så låga och förutsägbara som möjligt
- vi håller fastigheten i gott skick genom att följa underhållsplanen och reparera i rätt tid
- vi skapar möjligheter till social samvaro i föreningen

Grundsynen för styrelsens arbete är ständiga förbättringar i vardagen.

Det goda boendet

I Brf Kornet arbetar vi med följande långsiktiga mål:

- verkar för att hålla fastigheten i "nyskick över tid" och tillgodose medlemmarnas krav på en god boendeservice till rimlig kostnad
- eftersträvar ett modernt, tryggt och sunt boende med hög service och trivselnivå
- håller god säkerhet för de boende och deras ägodelar
- håller god kommunikation med medlemmar och övriga intressenter
- följer en långsiktig och ekonomiskt balanserad underhålls- och investeringsplan (30 års horisont)
- en lånestock med jämnt fördelade förfallodagar över tiden och med en genomsnittlig löptid på 2 år eller mer och med möjlighet till en mindre lånedel med rörlig ränta
- årliga amorteringar minst enligt avskrivningsplanen
- bra relationer med föreningens lokalhyresgäster och affärsmässiga hyror

Miljödagar

Under året har två miljödagar anordnats, en på våren och en på hösten. I huvudsak ägnades tiden åt enklare trädgårdssysslor och städning.

Ett stort tack till alla som ställde upp. Det viktigaste med dessa aktiviteter är att lära känna grannarna och umgås.

Systematiskt brandskyddsarbete

Inspektion av brandskyddet görs fortlöpande via trapphus och källargångar och andra gemensamma utrymmen. Kontroll görs årligen av fastighetens gemensamma brandvarnare och brandsläckare. Extra information går ut till alla boende vid jultid vad man bör tänka på när det gäller brandvarnarnas batterier och levande ljus. Information lämnas också inför sommaren vad man skall tänka på när om man grillar på gården.

INFORMATION

Nedan specificerad information kommuniceras ut till föreningens medlemmar.

Typ av information	Infomaterial	Rutin för hantering av informationen	Omfattning
Introduktion av nya medlemmar	Introduktionspärm	Överlämnas vid överlåtelse	Vid varje överlåtelse
Skriftlig information till medlemmarna	Infoblad plus Kornnytt	Utskick i brevlåda och publiceras på hemsida	Vid behov
Infobroschyr	Fakta om brf Kornet samt bostadsrätter	Ingår i Introduktionspärm	Uppdateras 4 ggr/år
Informationshäfte	Sopsortering	Ingår i Introduktionspärm	Uppdateras 4 ggr/år

Garage

Under huset finns 31 garageplatser som föreningen disponerar. Två platser hyrs av Buhr agentur och resterande platser av föreningens medlemmar. Vid årets slut var alla platser uthyrda och 12 medlemmar köar för plats. Kostnaden är 650 kronor per månad och bilplats och för mc är kostnaden 200 kronor per månad och plats.

Bredband och TV

Bredband installerades i alla lägenheter år 2002. Föreningen har två distributörer, Telia och ComHem. Ett gruppavtal med ComHem finns sedan 2015.

Lokaler

De gemensamma lokalerna Kornetten, uthyrningsrum, bastu, motionsrum, hobbyrum och tvättstuga har använts flitigt. Dessa faciliteter uppfattas som en stor tillgång för oss genom att standarden och kvalitén bibehålls, med andra ord – vi fortsätter att vara aktsamma om de saker vi äger tillsammans.

Samlingslokalen Kornetten kan hyras genom HSB. Kostnaden är 300 kr/dygn och nyckeln hämtas hos fastighetsskötaren. Porcelain med mera finns för cirka 40 personer. Det har tyvärr framkommit det senaste året ett antal klagomål när det gäller det personliga ansvaret att städa lokalen efter uthyrningen. Skärpning krävs om uthyrningen skall fortsätta med samma förutsättningar som gäller idag. Bokning sker på telefon nr 010-442 24 24 och begär felanmälan.

Föreningen har 2 gästlägenheter försedda med dubbelsängar, badrum plus trinettkök. Möjlighet finns också att placera extrasängar i rummen. Lägenheten hyr man via HSB till en kostnad av 200 kr/dygn. Bokning sker på telefon nr 010-442 24 24 och begär felanmälan. Föreningen har en bastu och motionsrum utrustat med träningscykel,

roddmaskin och löpband. Denna gemensamma lokal bokas med hjälp av tidbokningstavla som finns i entrén till bastun.

I hobbyrummet finns möjligheter till enklare hobbyarbeten ex snickeri och måleriarbeten. Lokalen är belägen vid tvättstugan

Tvättstugan bokas med hjälp av tidbokningstavla som finns på väggen strax utanför tvättstugan. I tvättstugan finns det två tvättmaskiner en torktumlare och ett torkrum samt en kallmangel.

Utbildning/Studier

Styrelsemedlemmar har under året deltagit i ett antal träffar som anordnas av HSB. Målsättningen är att genom utbildning höja kompetensen för alla i styrelsen. Styrelsens utbildningsansvarige arbetar intensivt för att kunna fortsätta den påbörjade fritidsverksamheten för oss medlemmar boende på Prippska tomten.

Prippska tomtens gemensamma studie- och fritidskommitté bildades 2003. Följande föreningar ingår Jästen, Kornet, Humlet och Vörten. Med aktiviteter skapas bättre trivsel, gemenskap och service som är mjuka värden, vilket ökar kvaliteten och ger ett mervärde i boendet. Programaktiviteter under 2018 var bland annat studiebesök på Prippska bryggeriet, utflykt till Hornborgasjön mm

Expeditionen

Vår expedition finns på Stampgatan 24 med ingång från gården och är öppen en timma före varje styrelsemöte, oftast den andra helgfria tisdagen i varje månad.

Fastighetsservice

Felanmälan kan göras hos fastighetsskötaren torsdagar mellan kl. 07.00-08.00 på tel. 031-80 67 06. Övrig tid på 010-442 24 24. Felanmälan kan även göras via webben till HSB-Göteborg. I akuta fall utanför kontorstid ringer man Securitas tel. 010-470 55 98

Följande företag har vi avtal med:

Namn	Område	Namn	Område
HSB Göteborg	Administrativt förvaltningsavtal	Bellis växtmiljö	Skötsel plantering entréer
HSB Göteborg	Samordnad fastighetsskötsel	Telia	Bredband och telefon
HSB Göteborg	FA Fastighetsanalys	ComHem	Kabel TV, bredband och telefon
HSB Göteborg	Elsäkerhet/VA	Kretsloppsnämnden	Grovsopor
Vinga Hiss	Service och underhåll av hissar	RENOVA	Källsortering mm
SOS alarm	Direkt alarm hissar	Länsförsäkringar	Fastighetsförsäkring
Inspecta	Besiktningsskontroll hissar och garageportar	Berendsen Textil Service	Mattor i entréer
Skellefteå elkraft	El		

Att äga en bostadsrätt

Om du köper en bostadsrätt, väljer du att bo i en lägenhet med skyldigheten att tillsammans med styrelsen och övriga medlemmar förvalta vår bostad. Dessutom måste du följa föreningens trivselregler. I en bostadsrättsförening gäller i stora drag att bostadsrättshavaren ansvarar för att underhålla lägenhetens inre, med undantag för ledningar för avlopp, värme, vatten, elektricitet, ventilationskanaler och informationsöverföring. Ytterligare information om ansvar finns i stadgarna.

Ekonomi

Av föreningens totala kostnader utgör räntekostnaderna för året 706 037: -förändring av räntorna har därför stor påverkan på föreningens ekonomi. Vid framtida omskrivningar av våra lån beror årsavgiften på det då gällande ränteläget.

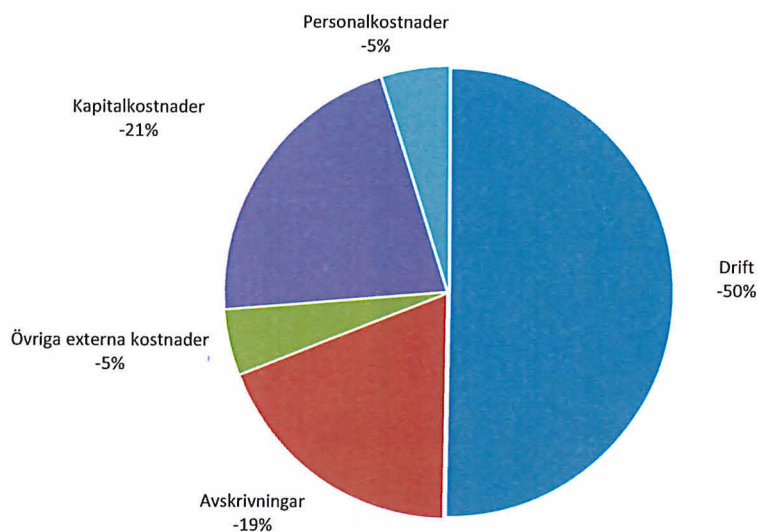
SLUTORD

Styrelsen är aktiv och arbetar tillsammans med medlemmarna för föreningens bästa. Vi hoppas fortsättningsvis att vi på ett ännu bättre sätt kan skapa ett större engagemang bland våra medlemmar.

Styrelsen vill till sist tacka alla medlemmar för den hjälp vi fått under året. Vi hoppas att tillträdande styrelse under 2019 erhåller ett lika positivt arbetsklimat i sitt arbete under kommande verksamhetsår.



Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

