



ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kornet i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornet i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta bostadsrättsförening enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 2	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Kornet 3	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 4	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 5	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 7	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Hallunda 4:21	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Hallunda 4:22	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2023-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
6	lokaler (hyresrätt)	467
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28320
230	p-platser	0
102	garageplatser	0
Totalt 722 objekt		28787

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 195 st 3 rok, 61 st 4 rok.

Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
George Yacoub	Ordförande	2020-05-27	
Dan Johansson	Ledamot	2019-05-28	
Laila Lundström	Ledamot	2016-05-25	
Ann-Cathrine Johansson	Ledamot	2021-06-10	
Birger Berggren	Ledamot	2020-05-25	2022-05-22
Lars-Gunnar Stefansson	Ledamot	2021-06-10	2022-05-24
Börje Skoog	Ledamot	2016-05-25	
Maria Thöyrä	Ledamot	2022-05-23	
Olsen Carina	Ledamot	2014-05-26	
Süleyman Boyacioglu	Suppleant	2021-06-10	
Fahredin Sallahu	Suppleant	2022-05-24	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Laila Lundström
George Yacoub
Ann-Cathrine Johansson
Süleyman Boyacioglu
Fahredin Sallahu

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan Johansson, Laila Lundström, Börje Skoog, George Yacoub.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sobhan Nouri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Nadia De Cozar (sammankallande), Nadia De Cozar, Adnan Inci samt Seher Akcakin Ciftci, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 25 medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

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

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under maj månad.

Botkyrka kommun begärde omreglering av föreningens tomträttsavgäld. Höjningen innebär en 64 % ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Föreningen vann i Tingsrätten men kommunen har överklagat belutet till Svea Hovrätt. Beslut kommer att fattas under 2023

Föreningen klarar idag av en höjning av tomträtterna inom gällande budget, men ett framtida stambyte kommer att kräva en förändring av avgifterna. Beslut om stambyte har ej tagits och ingen detaljerad kalkyl över kostnaderna har ej gjorts.

Preliminär start för ett stambyte är år 2025.

Under året har inga större åtgärder utförts.

Vi har nu stora förändringar i omvärlden samt ett ekonomiskt svårt läge i Sverige, så styrelsen kommer ha fokus på ekonomin.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

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

Årtal	Ändamål
2023	Byte av lysarmaturer i komplementhusen Fasadtvätt, tegel
2024	OVK-besiktning Målning föreningslokal
2025	Stambyte Målning balkonger
2026	Trapphusmålning Asfaltering av gångvägar

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 526 och under året har det tillkommit 47 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 534.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2022	2021	2020	2019	2018
Sparande, kr/kvm	164	209	232	263	253
Skuldsättning, kr/kvm	1 892	1 941	1 982	2 024	2 040
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	300	254	217	213	210
Driftskostnad, kr/kvm	641	563	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	722	715	709	709	709
Totala intäkter, kr/kvm	841	826	813	821	808
Nettoomsättning, tkr	24 159	23 721	23 365	23 585	23 364
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 036	2 502	4 094	4 910	4 853
Soliditet, %	41	39	37	34	30

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	350 500	0	0	350 500
Kapitaltillskott/extra insats, kr	0	0	0	0
Upplåtelseavgifter, kr	0	0	0	0
Uppskrivningsfond, kr	0	0	0	0
Underhållsfond, kr	14 468 530	0	1 389 563	15 858 093
S:a bundet eget kapital, kr	14 819 030	0	1 389 563	16 208 593
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	22 309 940	2 500 546	-1 389 563	23 420 923
Årets resultat, kr	2 500 546	-2 500 546	2 036 026	2 036 026
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	24 810 486	0	646 463	25 456 949
S:a eget kapital, kr	39 629 516	0	2 036 026	41 665 542

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 733 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 437 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	24 810 486
Årets resultat, kr	2 036 026
Reservation till underhållsfond, kr	-1 733 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	343 437
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	25 456 949

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
Balanseras i ny räkning, kr	25 456 949

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

RESULTATRÄKNING		2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	24 197 420	23 721 414
Summa rörelseintäkter		24 197 420	23 721 414
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-18 132 486	-16 185 816
Övriga externa kostnader	Not 4	-536 945	-435 914
Underhåll enligt plan	Not 5	-343 437	-1 062 555
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-419 049	-438 725
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 336 298	-2 439 071
Övriga rörelsekostnader	Not 8	0	-319 818
Summa rörelsekostnader		-21 768 215	-20 881 899
Rörelseresultat		2 429 205	2 839 515
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		20 656	2 377
Räntekostnader och liknande resultatposter		-413 475	-341 301
Övriga finansiella poster	Not 9	-360	-45
Summa finansiella poster		-393 179	-338 969
Årets resultat		2 036 026	2 500 546

Balansräkning		2022-12-31	2021-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	Not 10	91 181 737	93 516 318
Pågående nyanläggningar	Not 11	111 553	111 553
Inventarier och installationer	Not 12	0	1 718
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<u>91 293 290</u>	<u>93 629 588</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<i>Summa finansiella anläggningstillgångar</i>		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>91 293 790</u>	<u>93 630 088</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		20 458	13 168
Kundfordringar		441 619	389 057
Avräkningskonto HSB		4 621 159	5 476 922
Övriga kortfristiga fordringar		14 477	14 119
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 179 628	1 186 592
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<u>6 277 341</u>	<u>7 079 857</u>
Bank	Not 15	4 014 608	5 406
<i>Summa kassa och bank</i>		<u>4 014 608</u>	<u>5 406</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>10 291 949</u>	<u>7 085 264</u>
Summa tillgångar		<u>101 585 739</u>	<u>100 715 352</u>

Balansräkning	2022-12-31	2021-12-31
Eget kapital och skulder		
Eget kapital		
<i>Bundet eget kapital</i>		
Insatser	350 500	350 500
Fond för yttre underhåll	15 858 093	14 468 530
<i>Summa bundet eget kapital</i>	16 208 593	14 819 030
<i>Fritt eget kapital</i>		
Balanserat resultat	23 420 923	22 309 940
Årets resultat	2 036 026	2 500 546
<i>Summa fritt eget kapital</i>	25 456 949	24 810 486
Summa eget kapital	41 665 542	39 629 516
Skulder		
<i>Långfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	Not 16	28 701 689
<i>Summa långfristiga skulder</i>	28 701 689	36 070 885
<i>Kortfristiga skulder</i>		
Skulder till kreditinstitut	25 756 856	19 690 652
Leverantörsskulder	1 877 739	1 753 977
Aktuell skatteskuld	Not 17	36 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	222 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 325 334
<i>Summa kortfristiga skulder</i>	31 218 508	25 014 951
Summa skulder	59 920 197	61 085 836
Summa eget kapital och skulder	101 585 739	100 715 352

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).
Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.
Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 7-117 år.
Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

Markanläggningar

Avskrivning på sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Avskrivning Inventarier

Avskrivning sker planenligt med 20 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde. Undantag är datorer som skrivs av med 33,3 % per år.

Klassificering av skulder till kreditinstitut

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av styrelsen

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Fastighetsskatt / Fastighetsavgift

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening, som skattemässigt är att betrakta som ett privatbostadsföretag, belastas vanligtvis inte med inkomstskatt. Beskattning sker med 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2022-01-01 2022-12-31	2021-01-01 2021-12-31
	Årsavgifter bostäder	20 456 627	20 253 552
	Hysesintäkt lokaler	406 624	406 884
	Hysesintäkt garage och bilplatser	964 521	923 599
	Hysesintäkt övrigt	91 272	58 134
	Hysesrabatter	0	-52 900
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 307 499	1 167 633
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	572 875	573 000
	Övriga intäkter i verksamheten	272 965	239 395
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 864	12 909
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	64 364	72 975
	Övriga fakturerade kostnader	8 650	11 140
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalthavare	45 159	55 093
		24 197 420	23 721 414
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 234 549	-953 869
	El	-4 142 386	-2 907 457
	Uppvärmning	-3 206 898	-3 221 214
	Tomträttsavgäld	-1 070 800	-1 072 300
	Vatten	-1 281 767	-1 171 073
	Renhållning	-897 842	-801 747
	Bevakningskostnader	-26 865	-24 262
	TV, bredband, iptelefoni	-775 120	-770 674
	Obligatoriska besiktningar	-6 719	0
	Serviceavtal	-263 495	-265 279
	Hissar serviceavtal & besiktning	-93 276	-88 439
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-2 043 185	-1 884 777
	Förvaltningskostnader	-1 663 457	-1 579 850
	Försäkringar	-678 668	-715 701
	Fastighetsskatt	-667 346	-638 416
	Övriga driftskostnader	-80 113	-90 757
		-18 132 486	-16 185 816
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-26 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-66 554	-75 395
	Föreningsverksamhet	-1 202	-23 046
	Kontorsutrustning och -material	-2 450	-4 434
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-66 450	-55 027
	Konsulter	-99 231	0
	Förbrukningsinventarier	-10 604	-13 947
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-17 892	-21 918
	Arrende, hyra, leasing	-51 080	-21 667
		-536 945	-435 914
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll installationer	-343 437	-760 055
	Underhåll fönster	0	-247 500
	Underhåll garage och bilplatser	0	-55 000
		-343 437	-1 062 555
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-216 288	-217 735
	Övriga arvoden	-126 389	-138 246
	Revisionsarvode	-6 188	-6 149
	Sociala avgifter	-70 184	-70 095
	Utbildning	0	-6 500
		-419 049	-438 725

Not 7 Avskrivningar		
Byggnader	-2 062 282	-2 165 055
Markanläggningar	-272 298	-226 830
Byggnadsinventarier	0	-45 469
Inventarier	-1 718	-1 718
	<u>-2 336 298</u>	<u>-2 439 071</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader		
Förlust vid avyttring av anläggningstillgång	0	-319 118
Bolagsverket	0	-700
	<u>0</u>	<u>-319 818</u>

Not 9 Övriga finansiella poster		
Bankavgifter	-360	-45
	<u>-360</u>	<u>-45</u>

Not 10	Byggnader och mark	2022-12-31	2021-12-31			
	Värdet utgörs av anskaffningskostnaden Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092					
	Akkumulerade anskaffningsvärden					
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 114 706	117 617 833			
	Omklassificering	0	4 903 561			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	0	-499 600			
	Årets investering byggnader	0	5 092 912			
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 425 211	8 425 211			
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	135 539 916	135 539 916			
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan					
	Ingående avskrivningar byggnader	-39 065 076	-37 080 503			
	Årets försäljning, utträngning byggnad	0	180 482			
	Årets avskrivningar byggnader	-2 062 282	-2 210 523			
	Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 958 522	-2 686 223			
	Årets avskrivningar markanläggningar	-272 298	-226 830			
	Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-44 358 178	-42 023 598			
	Utgående bokfört värde	91 181 738	93 516 318			
	Bokförda värden byggnader	85 987 348	88 004 161			
	Bokförda värden markanläggningar	5 194 390	5 512 157			
	Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Kornet 2-5, Kornet 7 samt Hallunda 4:21-22					
	Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
	Bostäder hyreshus		252 000 000	84 200 000	336 200 000	267 200 000
	Lokaler		4 901 000	3 504 000	8 405 000	7 816 000
			256 901 000	87 704 000	344 605 000	275 016 000
Not 11	Pågående nyanläggningar					
	Ingående värde pågående nyanläggningar			111 553		5 015 114
	Omklassificering till Byggnader & Mark			0		-4 903 561
	Utgående värde pågående nyanläggningar			111 553		111 553
Not 12	Inventarier och installationer					
	Ingående anskaffningsvärden			911 862		911 862
	Utgående anskaffningsvärden			911 862		911 862
	Ingående avskrivningar			-910 144		-908 427
	Årets avskrivningar			-1 718		-1 718
	Utgående avskrivningar			-911 862		-910 144
	Utgående bokfört värde			0		1 718
Not 13	Andra långfristiga värdepappersinnehav					
	Medlemsandel HSB			500		500
				500		500
Not 14	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter			1 179 628		1 186 592
				1 179 628		1 186 592
Not 15	Bank					
	Swedbank			4 009 185		5 406
	SBAB			5 423		
				4 014 608		5 406

Not 16 Skulder till kreditinstitut

Låneinstitut	Ränteändring	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Stadshypotek AB		0,50%	2023-03-01	6 566 204	500 000
Stadshypotek AB		0,59%	2026-09-01	18 665 881	581 792
Swedbank Hypotek AB		2,97%	2023-03-28	18 387 660	0
Swedbank Hypotek AB		0,70%	2024-10-25	10 838 800	221 200
				54 458 545	1 302 992

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del	28 701 689
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 211 968
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till	47 943 585
Finns det Swap-avtal i föreningen?	Nej

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	74 496 000	74 496 000
varav i eget förvar	0	0
Summa ställda säkerheter	74 496 000	74 496 000

Not 17 Aktuell skatteskuld

Årets beräknade skatteskuld	36 375	65 474
	36 375	65 474

Not 18 Övriga kortfristiga skulder

Mervärdeskatt	17 131	16 526
Personalens källskatt	49 179	52 223
Arbetsgivaravgifter	30 036	28 777
Övriga kortfristiga skulder	125 858	247 667
	222 204	345 193

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 404 180	1 025 669
Upplupna räntekostnader	11 499	23 950
Upplupen revision	26 000	25 000
Upplupen fastighetsförvaltning	61 038	0
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 638 761	1 951 166
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	183 857	133 870
	3 325 334	3 159 655

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av

Ann-Cathrine Johansson

Börje Skoog

Dan Johansson

George Yacoub

Laila Lundström

Maria Thöyträ

Olson Carina

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

Sobhan Nouri

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kornet i Norsborg, org.nr. 716416-4142

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2022.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2022 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed 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. 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 Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2022 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god 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. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

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

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

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor

ÅRSREDOVISNING 2022

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

GEORGE YACOUB

Ordförande

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:08:32



LAILA LUNDSTRÖM

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 14:47:38



ANN-CATHRINE NILSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 13:27:44



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:30:52



DAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:51:11



OLSEN CARINA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:50:46



BÖRJE SKOOG

Ledamot

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 18:16:12



SOBHAN NOURI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 18:58:22



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:05:41



REVISIONSBERÄTTELSE 2022

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

SOBHAN NOURI

Revisor

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 18:59:33



JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION

AB

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:07:44



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 stadgarna 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

Stadgarna 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.

KASSAFLÖDEANALYS

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 står något i årsredovisningen.