



ÅRSREDOVISNING 2023

HSB Brf Kornet i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornet i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2023

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkte 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. 2024-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m ²
230	p-platser	0
102	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	467
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 320
Totalt 722 objekt		28 787

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.
Börje Skoog	Ordförande	2023-06-01	
Börje Skoog	Ledamot	2016-05-25	
George Yacoub	Ordförande	2020-05-27	2023-06-01
Dan Johansson	Ledamot	2019-05-28	
Laila Lundström	Ledamot	2016-05-25	2023-06-01
Ann-Cathrine Nilsson	Ledamot	2021-06-10	
Maria Thöyrä	Ledamot	2022-05-23	
Alex Tuma	Ledamot	2023-06-01	2023-11-30
Fadi Ilia	Ledamot	2023-06-01	
Fahredin Sallahu	Ledamot	2023-06-01	
Fahredin Sallahu	Suppleant	2022-05-24	2023-06-01
Olsen Carina	Ledamot	2014-05-26	2023-06-01
Nils Hedin	Suppleant	2023-06-01	
Süleyman Boyacioglu	Suppleant	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Skoog, Dan Johansson, Fadi Ilja, Nils Hedin och Suleman Boyaciouglu.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Johansson, Laila Lundström, Börje Skoog, Fahredin Sallahu och George Yacoub.

Revisorer har varit: Sobhan Nouri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision. Föreningsvald revisor har under signeringstiden inte varit anträffbar och revisionsberättelse har lämnats av endast BoRevision.

Valberedning har varit: Adnan Inci (sammankallande) samt Violetta Degreni, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2023-05-29. På stämman deltog 20 röstberättigade medlemmar.

VÄSENTLIGA HÄNDELSER UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2023-01-01 med +6%.

En förändring av årsavgiften med +4% per 2024-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2023-06-14.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70 % av avgälden för sju av föreningens tomträtter från och med 1 oktober 2022. Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjning som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnad av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgäld är i år kostnadsförd som en avsättning för perioden 2022-10-01--2023-12-31, se not 8.

Föreningen har gett HSB Projektledning i uppdrag att upprätta en förstudie för stambyte. En kalkyl över kostnader har tagits fram.

Preliminär start för ett stambyte är år 2026.

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
2024	OVK-besiktning Byte motorvärmarruttag
2025	Byte expansionskärl Byte tvättmaskiner Målning föreningslokal
2026	Stambyte Översyn Trapphusbelysning Byte centralutrustning belysning
2027	OVK-besiktning Stambyte Byte centralutrustning belysning Asfaltering parkering och gångvägar inkl linjemarkering Byte rullportar Renovering/byte hängrännor Renovering tvättstugor
2028	Trapphusmålning Byte kablage för IT och TV Målning tak Målning träpaneler, cykelförråd och pergolor Byte elinstallationer i komplementhus Byte värmeväxlare

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 534 och under året har det tillkommit 24 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 528.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2023	2022	2021	2020	2019
Sparande, kr/kvm	259	164	209	232	263
Skuldsättning, kr/kvm	1 847	1 892	1 941	1 982	2 024
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 877	0	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	281	300	254	217	213
Årsavgifter, kr/kvm	766	722	715	709	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	79	0	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	958	841	826	813	821
Nettoomsättning, tkr	26 702	24 159	23 721	23 365	23 585
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 999	2 036	2 502	4 094	4 910
Soliditet, %	44	41	39	37	34

Förklaringar till nyckeltal som används i denna årsredovisning. Notera att definitioner och klassificeringar kan variera mellan olika bolag och år.

Sparande: (här i betydelsen underliggande kassaflöde per kvadratmeter) Årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar och eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster per kvadratmeter totalyta (boyta och lokalyta). Ett förenklat mått på föreningens utrymme för långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

Skuldsättning: Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta) på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Skuldsättning bostadsrättsyta: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet visar 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Totala räntebärande skulder (banklån) per kvadratmeter bostadsrättsyta på bokslutsdagen. Ett indikativt mått på föreningens risk och finansieringsmöjlighet.

Räntekänslighet: En procent av de totala räntebärande skulderna på bokslutsdagen delat med de totala årsavgifterna under räkenskapsåret. Ett mått på hur mycket årsavgifterna behöver höjas för oförändrat resultat om föreningens genomsnittsränta ökar med en procentenhet, allt annat lika.

Energikostnad: Föreningens totala kostnader för vatten, värme och el per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Årsavgifter/totala intäkter %: Nytt nyckeltal från år 2023, tidigare år har värdet 0 kr, då nyckeltalet är med för första gången. Årsavgifternas andel av föreningens totala intäkter under räkenskapsåret. Aviserad el avseende IMD är exkluderad i nyckeltalet.

Totala intäkter, kr/kvm: Föreningens totala intäkter per kvadratmeter total yta (boyta och lokalyta).

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

Resultat efter finansiella poster i tkr: Föreningens resultat efter finansiella poster under räkenskapsåret.

Soliditet %: Föreningens redovisade egna kapital delat med total redovisad balansomslutning. Nyckeltalet har mycket begränsad relevans i en bostadsrättsförening.

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
Underhållsfond, kr	15 858 093	0	2 034 670	17 892 763
S:a bundet eget kapital, kr	16 208 593	0	2 034 670	18 243 263
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 420 923	2 036 026	-2 034 670	23 422 279
Årets resultat, kr	2 036 026	-2 036 026	4 999 286	4 999 286
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	25 456 949	0	2 964 616	28 421 565
S:a eget kapital, kr	41 665 542	0	4 999 286	46 664 828

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 144 000 kr samt ianspråktagande skett med 109 330 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	25 456 949
Årets resultat, kr	4 999 286
Reservation till underhållsfond, kr	-2 144 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	109 330
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 421 565

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 421 565
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Rörelseintäkter

Nettoomsättning	Not 2	26 701 877	24 158 773
Övriga rörelseintäkter	Not 3	880 675	38 647
Summa Rörelseintäkter		27 582 552	24 197 420

Rörelsekostnader

Driftskostnader	Not 4	-17 468 478	-18 395 810
Övriga externa kostnader	Not 5	-551 493	-617 058
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-338 268	-419 049
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 334 580	-2 336 298
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-889 310	0
Summa Rörelsekostnader		-21 582 130	-21 768 215

Rörelseresultat

6 000 422

2 429 205

Finansiella poster

Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		144 178	20 656
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 145 314	-413 835
Summa Finansiella poster		-1 001 136	-393 179

Resultat efter finansiella poster

4 999 286

2 036 026

Resultat före skatt

4 999 286

2 036 026

Årets resultat

4 999 286

2 036 026

BALANSRÄKNING

2023-12-31

2022-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 9	88 847 157	91 181 737
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 10	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 11	111 553	111 553
Summa Materiella anläggningstillgångar		88 958 710	91 293 290

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 12	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa Anläggningstillgångar

88 959 210 **91 293 790**

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar samt kundfordringar		773 692	462 077
Övriga kortfristiga fordringar		10 242 522	4 635 636
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	890 190	1 179 628
Summa Kortfristiga fordringar		11 906 404	6 277 341

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 152 928	4 014 608
Summa Kassa och bank		5 152 928	4 014 608

Summa Omsättningstillgångar

17 059 332 **10 291 949**

Summa Tillgångar

106 018 542 **101 585 739**

BALANSRÄKNING

2023-12-31 2022-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	350 500	350 500
Fond för yttre underhåll	17 892 763	15 858 093
Summa Bundet eget kapital	18 243 263	16 208 593

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	23 422 279	23 420 923
Årets resultat	4 999 286	2 036 026
Summa Fritt eget kapital	28 421 565	25 456 949

Summa Eget kapital

46 664 828 41 665 542

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15	889 310	0
Summa Avsättningar		889 310	0

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	18 084 089	28 701 689
Summa Långfristiga skulder		18 084 089	28 701 689

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		35 074 426	25 756 856
Leverantörsskulder		1 439 775	1 877 739
Skatteskulder	Not 17	50 495	36 375
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	227 657	222 204
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 587 962	3 325 334
Summa Kortfristiga skulder		40 380 315	31 218 508

Summa Skulder

59 353 714 59 920 197

Summa Eget kapital och skulder

106 018 542 101 585 739

KASSAFLÖDESANALYS

2023-01-01
2023-12-31

2022-01-01
2022-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten

Rörelseresultat	6 000 422	2 429 205
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 334 580	2 336 298
Övriga justeringar	889 310	0
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 223 890	2 336 298
Erhållen ränta	144 178	20 656
Erlagd ränta	-1 047 949	-426 286

Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital

<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-879 530	-53 246
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	-253 128	149 805
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	-1 132 658	96 558

Kassaflöde från den löpande verksamheten

7 187 884 **4 456 431**

Kassaflöde från finansieringsverksamheten

Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 300 030	-1 302 992
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 300 030	-1 302 992

Årets kassaflöde

5 887 854 **3 153 439**

Likvida medel vid årets början

8 635 767 **5 482 328**

Likvida medel vid årets slut

14 523 620 **8 635 767**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper**Regelverk för årsredovisningar**

Årsredovisningen har upprättats med tillämpning av årsredovisningslagen (1995:1554) och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3) samt Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2023:1 om kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisningar.

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

- Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar och nedskrivningar.
- Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta, övriga tillgångar och avsättningar har värderats till anskaffningsvärde om inte annat anges.
- Skulder har värderats till historiska anskaffningsvärden förutom vissa finansiella skulder som värderats till verkligt värde.
- Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Det innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar skrivs av linjärt enligt plan över den beräknade nyttjandeperioden. Då skillnaden i nyttjandeperiod för en materiell anläggningstillgångs betydande komponenter bedöms vara väsentlig, delas tillgången upp på dessa komponenter. Följande avskrivningsperioder tillämpas:

Avskrivningstid på byggnadskomponenter:	15-120 år.
Avskrivningstid på markanläggningar:	20 år.
Avskrivningstid på maskiner och inventarier:	5 år.
Mark skrivs inte av.	

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

Vid varje balansdag analyserar föreningen de redovisade värdena för materiella anläggningstillgångar för att fastställa om det finns någon indikation på att dessa tillgångar har minskat i värde. Om så är fallet, beräknas tillgångens värde för att kunna fastställa storleken på en eventuell nedskrivning.

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens tillgångar beräknas utifrån föreningens underhållsplan. Styrelsen är behörigt organ för beslut om underhållsplan och reservering till, respektive ianspråktagande av, fond för yttre underhåll. Fond för yttre underhåll utgör en del av föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på över ett år klassificeras som långfristig. Skuld till kreditinstitut som vid räkenskapsårets slut har en återstående bindningstid på under ett år och del av långfristig skuld till kreditinstitut som ska amorteras inom ett år från räkenskapsårets slut klassificeras som kortfristig skuld. Klassificeringen sker oavsett om avsikten är att förlänga eller avsluta krediten.

Beskattning

Bostadsrättsföreningar, som skattemässigt är att betrakta som privatbostadsföretag, betalar inte inkomstskatt för resultat som är hänförligt till fastigheten. Resultat från verksamhet som saknar koppling till fastigheten beskattas enligt gällande skatteregler.

Föreningen betalar fastighetsavgift, fastighetsskatt och skatt på utbetalning av tjänsteinkomster enligt gällande skatteregler.

Föreningens taxerade underskott uppgick vid årets slut till	26 026 tkr
Förändring jämfört med föregående år	0 tkr

Kassaflödesanalys

Kassaflödesanalysen, här upprättad med indirekt metod, visar förändringar av företagets likvida medel under räkenskapsåret. I likvida medel har, utöver kassamedel och likvida medel på bankkonto, kortfristiga likvida placeringar och tillgodohavande på avräkningskonto hos HSB inräknats.

Not 2	Nettoomsättning	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	21 683 424	20 456 627
	Hyror lokaler	448 527	406 624
	Hyror garage och parkeringsplatser	980 842	964 521
	Hyror förbrukningsbaserad	2 535 729	1 307 499
	Hyror informationsöverföring	573 125	572 875
	Hyror övrigt	73 079	91 272
	Övriga primära intäkter	424 307	398 002
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	26 719 033	24 197 420
	Hysesbortfall	-17 156	0
	<i>Summa</i>	-17 156	0
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 701 877	24 197 420
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	851 825	0
	Övriga sekundära intäkter	28 850	38 647
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	880 675	38 647
Not 4	Driftskostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 981 874	-2 091 425
	Snö och halk-bekämpning	-233 488	-315 249
	Reparationer	-879 399	-1 054 818
	Planerat underhåll	-109 330	-343 437
	Försäkringsskador	-131 577	-179 731
	El	-3 196 792	-4 142 386
	Uppvärmning	-3 562 267	-3 206 898
	Vatten	-1 337 996	-1 281 767
	Sophämtning	-952 369	-897 842
	Fastighetsförsäkring	-708 001	-678 668
	Kabel-TV och bredband	-751 182	-775 120
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-694 226	-667 346
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 829 283	-1 663 457
	Tomträttsavgäld	-1 070 800	-1 070 800
	Övriga driftkostnader	-29 894	-26 865
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-17 468 478	-18 395 810

Not 5	Övriga externa kostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-22 765	-51 080
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-78 532	-59 415
	Administrationskostnader	-175 936	-165 958
	Extern revision	-26 000	-26 000
	Konsultkostnader	0	-99 231
	Medlemsavgifter	-217 600	-195 480
	Föreningsverksamhet	-29 060	-19 094
	Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-800
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-551 493	-617 058
Not 6	Personalkostnader och arvoden	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Personalkostnader och arvoden</i>		
	Arvode styrelse	-197 092	-216 288
	Revisionsarvode	0	-6 188
	Övriga arvoden	-78 752	-126 389
	Sociala avgifter	-62 424	-70 184
	<i>Summa Personalkostnader och arvoden</i>	-338 268	-419 049
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 062 282	-2 062 282
	Avskrivning på markanläggning	-272 299	-272 298
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	-1 718
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar</i>	-2 334 580	-2 336 298
Not 8	Övriga rörelsekostnader	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
	<i>Övriga rörelsekostnader</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-10-01--2023-12-31)	-889 310	0
	<i>Summa Övriga rörelsekostnader</i>	-889 310	0

Not 9	Byggnader	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 114 706	127 114 706
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 425 210	8 425 210
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	135 539 916	135 539 916
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-44 358 179	-42 023 598
	Årets avskrivningar	-2 334 580	-2 334 580
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-46 692 759	-44 358 178
	Byggnader	88 847 157	91 181 738
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 901 000	4 901 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 200 000	84 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 504 000	3 504 000
	Summa	344 605 000	344 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 496 000	74 496 000
	Varav i eget förvar	0	0
	Summa	74 496 000	74 496 000
Not 10	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Akkumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	911 862	911 862
	Summa Akkumulerade anskaffningsvärden	911 862	911 862
	<i>Akkumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-911 862	-910 144
	Årets avskrivningar	0	-1 718
	Summa Akkumulerade avskrivningar	-911 862	-911 862
	Utgående redovisat värde	0	0
Not 11	Pågående nyanläggningar	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	111 553	111 553
	Summa Pågående nyanläggningar	111 553	111 553
Not 12	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2023-12-31	2022-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav	500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>				
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	890 190	1 179 628		
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	890 190	1 179 628		
Not 14	Kassa och bank	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Kassa och bank</i>				
	SBAB	5 147 366	4 009 185		
	Swedbank	5 563	5 423		
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 152 928	4 014 608		
Not 15	Övriga avsättningar	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Övriga avsättningar</i>				
	Tomrättsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-10-01--2023-12-31)	889 310	0		
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	889 310	0		
Not 16	Skulder till kreditinstitut	2023-12-31			
	<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
	Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	18 084 089	581 792
	Swedbank Hypotek AB	4,55%	2024-05-28	24 456 826	494 076
	Swedbank Hypotek AB	0,7%	2024-10-25	10 617 600	221 200
				53 158 515	1 297 068
	Långfristig del			17 502 297	
	Nästa års amortering av långfristig skuld			581 792	
	Lån som ska konverteras inom ett år			35 074 426	
	Kortfristig del			35 656 218	
	Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld			1 297 068	
	Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till			5 188 272	
	Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till			0	
	Genomsnittsräntan vid årets utgång			2,44%	
	Finns swap-avtal			Nej	
Not 17	Skatteskulder	2023-12-31	2022-12-31		
	<i>Skatteskulder</i>				
	Skatteskulder	50 495	36 375		
	<i>Summa Skatteskulder</i>	50 495	36 375		

Not 18 Övriga kortfristiga skulder **2023-12-31** **2022-12-31**

Övriga skulder

Depositioner	120 703	115 323
Momsskuld	19 317	17 131
Källskatt	75 479	79 215
Övriga kortfristiga skulder	12 158	10 535
<i>Summa Övriga skulder</i>	227 657	222 204

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter **2023-12-31** **2022-12-31**

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Förutbetalda hyror och avgifter	2 109 235	1 638 761
Upplupna räntekostnader	108 864	11 499
Övriga upplupna kostnader	1 369 863	1 675 074
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 587 962	3 325 334

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Årsredovisningen har signerats av styrelsen med datum som framgår av dess signering och revisionsberättelse har, med datum som framgår av dess signering, lämnats beträffande denna årsredovisning.

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2023 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn från BoRevision har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina 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.

Revisorns ansvar

Mina 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 mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed 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.

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Övriga upplysningar

Den föreningsvalda revisorn är enligt uppgift inte anträffbar varför jag har avlämnat en egen revisionsberättelse.

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

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag 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 räkenskaper. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

ÅRSREDOVISNING 2023

Årsredovisning för 2023 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE SKOOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 14:06:28



ANN-CATHRINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 08:38:58



FADI ILIA

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 22:09:04



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 15:43:14



FAHREDIN SALLAHU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-13 kl. 17:42:14



DAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2024-05-14 kl. 18:33:19



BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:28:27



REVISIONSBERÄTTELSE 2023

Revisionsberättelsen för 2023 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BOREVISION AB WILLIAM

LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2024-05-16 kl. 13:28:18



ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

Styrelsen ska i förvaltningsberättelsen beskriva verksamhetens art och inriktning samt ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året. Verksamhetsbeskrivningen bör innehålla uppgifter om fastigheten, utfört och planerat underhåll, vilka som har haft uppdrag i föreningen samt avgifter. Även väsentliga ekonomiska händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång bör kommenteras, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som inte framgår av resultat- och balansräkningen. Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets redovisade överskott eller underskott. För en bostadsrättsförening gäller det att anpassa inkomsterna till utgifterna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker kassaflödespåverkande kostnader och dessutom skapar utrymme för framtida underhåll.

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning. I not till byggnader och inventarier framgår även anskaffningsutgift och ackumulerad avskrivning, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp.

BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas anläggningstillgångar och omsättningstillgångar. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggningstillgången är föreningens fastighet med mark och byggnader.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

Andra tillgångar än anläggningstillgångar. Omsättningstillgångar kan i allmänhet omvandlas till likvida medel inom ett år. Hit hör bland annat kortfristiga fordringar och vissa värdepapper samt kontanter (kassa) och banktillgodohavande.

KASSA OCH BANK

Banktillgodohavanden och eventuell handkassa. Om föreningen har sina likvida medel på klientmedelskonto hos HSB-föreningen redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, till exempel fastighetslån med längre återstående bindningstid än ett år från bokslutsdagen.

KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder, leverantörsskulder och nästa års amorteringar samt fastighetslån som ska omförhandlas inom ett år.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

Enligt stadgama för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan, eller på annan grund enligt stadgarna, ska årliga reserveringar göras till fond för yttre underhåll. Reserveringen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen. Om föreningen under året utfört planerat underhåll görs en motsatt omföring till balanserat resultat. Reservering och disposition av fonden är ett sätt att i redovisningen hantera att utgifterna för underhåll skiljer sig mycket åt mellan åren och är en del i föreningens säkerställande av medel för underhåll av föreningens tillgångar.

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

Stadgama reglerar om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar föreningens sammanlagda skuld för bostadsrätternas tillgodohavanden.

TOMTRÄTT

En del föreningar äger inte sin mark utan har ett tomträttsavtal med kommunen. Dessa förhandlas normalt om vart tionde år, baserat på markvärdet och en ränta, och kan innebära stora kostnadsökningar om markpriserna gått upp mycket.

KASSAFLÖDESANALYS

I årsredovisningen kan det mellan balansräkning och noter ingå en kassaflödesanalys. Kassaflödesanalys är en formaliserad uppställning av föreningens in- och utbetalningar under året.

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder. Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

En årsredovisning beskriver historien men egentligen är framtiden viktigare. Vilka utbetalningar står föreningen inför i form av reparationer och utbyten? Har föreningen en kassa och ett sparande som ger jämna årsavgifter framöver? Uppdaterade underhållsplaner samt flerårsprognoser för att kunna svara på ovanstående är viktiga. Fråga gärna styrelsen om detta även om det inte star något i årsredovisningen.