



# ÅRSREDOVISNING 2021

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# ORDLISTA

## ÅRSREDOVISNING

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

## FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

För en bostadsrättsförening gäller det inte att få så stort överskott som möjligt, utan istället att anpassa intäkterna till kostnaderna. Med andra ord ska årsavgifterna beräknas så att de täcker de kostnader som förväntas uppkomma och dessutom skapa utrymme för framtida underhåll. Föreningsstämman beslutar efter förslag från styrelsen hur resultatet (överskott eller eventuellt underskott) ska hanteras.

## AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. 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 den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

## BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggningstillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. 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.

## 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.

## 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. Oftast har föreningen sina likvida medel hos HSB-föreningen och då redovisas detta under övriga fordringar och i not till denna post.

## LÅNGFRISTIGA SKULDER

Skulder som bostadsrättsföreningen ska betala först efter ett eller flera år, ofta enligt särskild amorteringsplan, till exempel fastighetslån.

## KORTFRISTIGA SKULDER

Skulder som förfaller till betalning inom ett år, till exempel skatteskulder och leverantörsskulder. Numera redovisas även fond för inre underhåll här.

## FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

Enligt stadgarna för de flesta bostadsrättsföreningar ska styrelsen upprätta underhållsplan för föreningens hus. I enlighet med denna plan ska årliga avsättningar göras till en fond för yttre underhåll, vilket säkerställer att medel finns för att trygga det framtida underhållet av föreningens hus.

Avsättningen sker genom en omföring mellan fritt och bundet eget kapital och påverkar inte resultaträkningen, se styrelsens förslag i förvaltningsberättelsen.

Stadgarna reglerar även om bostadsrättsföreningen ska avsätta medel till fond för inre underhåll. Fondbehållningen i årsredovisningen utvisar den sammanlagda behållningen för samtliga bostadsrätters tillgodohavanden.

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

## LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). 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.



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornet i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2021

### 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 bildades 1976. Tomträtterna Kornet 2-5 samt Kornet 7 och Hallunda 4:21-4:22 förvärvades 1977-05-25. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

### Föreningen äger och förvaltar

Föreningen äger och förvaltar byggnaderna på tomträtterna:

Fastighet	Förvärvsdatum	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 2		1973
Kornet 3		1972
Kornet 4		1972
Kornet 5		1972
Kornet 7		1972
Hallunda 4:21		1973
Hallunda 4:22		1973

### **Totalt 7 objekt**

Samtliga i Botkyrka kommun är upplåtna med tomträtt. Tomträttsavtalen löper på 10 år. Nästa förnyelsedatum är 2022-10-01.

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Folksam. Styrelsen har en ansvarsförsäkring. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2022-05-01.

Antal	Benämning	Total yta m <sup>2</sup>
384	Lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28321
6	Lokaler (hyresrätt)	410
34	Förråd	0
227	p-platser	0
3	P-platser laddstolpe	0
94	Garageplatser	0
8	MC platser	0
<b>Totalt 756 objekt</b>		<b>28731</b>

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 Nilsson	Ledamot	2021-06-10	
Birger Berggren	Ledamot	2020-05-25	
Lars-Gunnar Stefansson	Ledamot	2021-06-10	
Ivan Zivkovic	Ledamot	2016-05-25	2021-06-10
Börje Skoog	Ledamot	2016-05-25	
Adnan Inci	Ledamot	2019-05-28	2021-06-10
Olsen Carina	Ledamot	2014-05-26	
Diana Elisabet Jakobsson	Suppleant	2021-06-10	2021-11-24
Süleyman Boyacioglu	Suppleant	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Börje Skoog, Carina Olsen, Dan Johansson samt Lars Gunnar Stefansson.

Styrelsen har under året hållit 13 protokollförda styrelsemöten.

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

Firman tecknas enligt ovan i enlighet med föreningens stadgar.

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

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

#### Föreningsstämma



Ordinarie föreningsstämma hölls 2021-05-25. På stämman deltog 45 röstberättiga medlemmar.

#### VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2021-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +1% per 2022-01-01 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 den 2021-06-22.

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 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 gjorts har följande större åtgärder

Föreningen har under året färdigställt garagerenoveringarna samt bytt ut liggande stammar i grunderna.

#### Sedan föreningen startade har följande större åtgärder senast genomförts:

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

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

Årtal	Ändamål
2022	Målning av komplementhusen
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 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 526 och under året har det tillkommit 39 och avgått 36 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 529.

## FLERÅRSÖVERSIKT

	2021	2020	2019	2018	2017
Sparande, kr/kvm	209	232	263	253	263
Skuldsättning, kr/kvm	1 941	1 982	2 024	2 040	1 932
Räntekänslighet, %	3	3	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	254	217	213	210	219
Driftskostnad, kr/kvm	563	0	0	0	0
Årsavgifter, kr/kvm	715	709	709	709	695
Totala intäkter, kr/kvm	826	813	821	808	797
Nettoomsättning, tkr	23 721	23 365	23 585	23 364	22 922
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 502	4 094	4 910	4 853	5 311
Soliditet, %	39	37	34	30	28

### **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).

### Nytt nyckeltal från och med 2021

#### 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
<b>Bundet eget kapital</b>				
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	14 046 785	0	421 745	14 468 530
<b>S:a bundet eget kapital, kr</b>	<b>14 397 285</b>	<b>0</b>	<b>421 745</b>	<b>14 819 030</b>
<b>Fritt eget kapital</b>				
Balanserat resultat, kr	18 637 645	4 094 040	-421 745	22 309 940
Årets resultat, kr	4 094 040	-4 094 040	2 500 546	2 500 546
<b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b>	<b>22 731 685</b>	<b>0</b>	<b>2 078 801</b>	<b>24 810 486</b>
<b>S:a eget kapital, kr</b>	<b>37 128 970</b>	<b>0</b>	<b>2 500 546</b>	<b>39 629 516</b>

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 484 300 kr samt ianspråktagande skett med 1 062 555 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	22 731 685
Årets resultat, kr	2 500 546
Reservation till underhållsfond, kr	-1 484 300
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	1 062 555
<b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>	<b>24 810 486</b>

### Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr	-0
<b>Balanseras i ny räkning, kr</b>	<b>24 810 486</b>

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



RESULTATRÄKNING		2021-01-01 2021-12-31	2020-01-01 2020-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	Not 2	23 721 414	23 364 678
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>23 721 414</b>	<b>23 364 678</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 3	-16 185 816	-15 141 457
Övriga externa kostnader	Not 4	-435 914	-463 302
Underhåll enligt plan	Not 5	-1 062 555	-594 359
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-438 725	-468 509
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 439 071	-2 098 005
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-319 818	-900
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-20 881 899</b>	<b>-18 766 533</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>2 839 515</b>	<b>4 598 145</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		2 377	3 310
Räntekostnader och liknande resultatposter		-341 301	-507 215
Övriga finansiella poster	Not 9	-45	-200
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-338 969</b>	<b>-504 105</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>2 500 546</b>	<b>4 094 040</b>

<b>Balansräkning</b>		<b>2021-12-31</b>	<b>2020-12-31</b>
<b>Tillgångar</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och tomträtter	Not 10	93 516 318	86 276 317
Pågående nyanläggningar	Not 11	111 553	5 015 114
Inventarier och installationer	Not 12	1 718	3 435
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>93 629 588</b>	<b>91 294 866</b>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 13	500	500
<b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b>		<b>500</b>	<b>500</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>93 630 088</b>	<b>91 295 366</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses- och avgiftsfordringar		13 168	10 773
Kundfordringar		389 057	358 628
Avräkningskonto HSB		5 476 922	8 373 832
Övriga kortfristiga fordringar		14 119	9 488
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	1 186 592	1 145 474
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>7 079 857</b>	<b>9 898 196</b>
Bank	Not 15	5 406	5 406
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>5 406</b>	<b>5 406</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>7 085 264</b>	<b>9 903 602</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>100 715 352</b>	<b>101 198 968</b>

Balansräkning		2021-12-31	2020-12-31
<b>Eget kapital och skulder</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		350 500	350 500
Fond för yttre underhåll		14 468 530	14 046 785
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>14 819 030</b>	<b>14 397 285</b>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		22 309 940	18 637 645
Årets resultat		2 500 546	4 094 040
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>24 810 486</b>	<b>22 731 685</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>39 629 516</b>	<b>37 128 970</b>
<b>Skulder</b>			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 16	36 070 885	0
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>36 070 885</b>	<b>0</b>
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	19 690 652	56 958 277
Leverantörsskulder		1 753 977	3 731 763
Aktuell skatteskuld	Not 17	65 474	62 531
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	345 193	348 502
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 159 655	2 968 925
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>25 014 951</b>	<b>64 069 998</b>
<b>Summa skulder</b>		<b>61 085 836</b>	<b>64 069 998</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>100 715 352</b>	<b>101 198 968</b>

**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 8-118 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

**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 1 459 kr per lägenhet 2021

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.

<b>Noter</b>			
<b>Not 2</b>	<b>Nettoomsättning</b>	<b>2021-01-01 2021-12-31</b>	<b>2020-01-01 2020-12-31</b>
	Årsavgifter bostäder	20 253 552	20 052 612
	Hysesintäkt lokaler	406 884	407 634
	Hysesintäkt garage och bilplatser	923 599	898 464
	Hysesintäkt övrigt	58 134	63 504
	Hysesrabatter	-52 900	0
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 167 633	1 013 316
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	573 000	573 000
	Övriga intäkter i verksamheten	239 395	221 030
	Intäkt andrahandsupplåtelse	12 909	6 985
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	72 975	64 746
	Övriga fakturerade kostnader	11 140	20 400
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	55 093	42 987
		<b>23 721 414</b>	<b>23 364 678</b>
<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>		
	Reparationer	-953 869	-1 042 545
	El	-2 907 457	-2 102 191
	Uppvärmning	-3 221 214	-2 868 836
	Tomträttsavgäld	-1 072 300	-1 070 800
	Vatten	-1 171 073	-1 258 132
	Renhållning	-801 747	-799 554
	Bevakningskostnader	-24 262	-31 898
	TV, bredband, iptelefoni	-770 674	-766 841
	Obligatoriska besiktningar	0	-6 413
	Serviceavtal	-265 279	-283 883
	Hissar serviceavtal & besiktning	-88 439	-93 089
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 884 777	-1 660 070
	Förvaltningskostnader	-1 579 850	-1 782 079
	Försäkringar	-715 701	-664 346
	Fastighetsskatt	-638 416	-626 897
	Övriga driftskostnader	-90 757	-83 883
		<b>-16 185 816</b>	<b>-15 141 457</b>
<b>Not 4</b>	<b>Övriga externa kostnader</b>		
	Externt revisionsarvode	-25 000	-25 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-75 395	-80 780
	Föreningsverksamhet	-23 046	-16 380
	Kontorsutrustning och -material	-4 434	-5 220
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-55 027	-51 050
	Konsulter	0	-7 951
	Förbrukningsinventarier	-13 947	-1 865
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-21 918	-58 288
	Arrende, hyra, leasing	-21 667	-21 288
		<b>-435 914</b>	<b>-463 302</b>
<b>Not 5</b>	<b>Underhåll enligt plan</b>		
	Underhåll tvättstuga	0	-107 200
	Underhåll installationer	-760 055	-298 603
	Underhåll huskropp fönster	-247 500	0
	Underhåll mark och utemiljö	0	-150 000
	Underhåll garage och bilplatser	-55 000	-38 556
		<b>-1 062 555</b>	<b>-594 359</b>
<b>Not 6</b>	<b>Personalkostnader</b>		
	Arvode till styrelsen	-217 735	-253 775
	Övriga arvoden	-138 246	-121 020
	Revisionsarvode	-6 149	-8 370
	Sociala avgifter	-70 095	-78 844
	Utbildning	-6 500	-6 500
		<b>-438 725</b>	<b>-468 509</b>

<b>Not 7 Avskrivningar</b>		
Byggnader	-2 165 055	-1 819 000
Markanläggningar	-226 830	-272 298
Byggnadsinventarier	-45 469	0
Inventarier	-1 718	-6 707
	<u>-2 439 071</u>	<u>-2 098 005</u>

  

<b>Not 8 Övrig rörelsekostnader</b>		
Utrangering av anläggningstillgång	-319 118	0
Bolagsverket	-700	-900
	<u>-319 818</u>	<u>-900</u>

  

<b>Not 9 Övriga finansiella poster</b>		
Bankavgifter	-45	-200
	<u>-45</u>	<u>-200</u>

**Not 10 Byggnader och tomträtter 2021-12-31 2020-12-31**

Värdet utgörs av anskaffningskostnaden  
Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092

**Akkumulerade anskaffningsvärden**

Ingående anskaffningsvärde byggnader	117 617 833	116 754 780
Årets försäljning, utrangering byggnad	-499 600	0
Omklassificering	4 903 561	0
Årets investering byggnader	5 092 912	863 053
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 425 211	8 425 211
<b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>	<b>135 539 916</b>	<b>126 043 043</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan**

Ingående avskrivningar byggnader	-37 080 503	-35 272 870
Årets försäljning, utrangering byggnad	180 482	0
Årets avskrivningar byggnader	-2 210 523	-1 819 000
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 686 223	-2 402 557
Årets avskrivningar markanläggningar	-226 830	-272 299
<b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>	<b>-42 023 598</b>	<b>-39 766 727</b>

**Utgående bokfört värde**

**93 516 318 86 276 317**

Bokförda värden byggnader	88 004 161	80 525 963
Bokförda värden markanläggningar	5 512 157	5 750 355

**Fastighetsbeteckning:** Tomträtterna Kornet 2-5, Kornet 7 samt Hallunda 4:21-22

	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Taxeringsvärde					
Bostäder hyreshus		204 000 000	63 200 000	267 200 000	267 200 000
Lokaler		4 312 000	3 504 000	7 816 000	7 816 000
		<b>208 312 000</b>	<b>66 704 000</b>	<b>275 016 000</b>	<b>275 016 000</b>

**Not 11 Pågående nyanläggningar**

Ingående värde pågående nyanläggningar	5 015 114	0
Årets Investering	0	5 015 114
Omklassificering till Byggnader & Mark	-4 903 561	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	<b>111 553</b>	<b>5 015 114</b>

**Not 12 Inventarier och installationer**

Ingående anskaffningsvärden	911 862	911 862
Utgående anskaffningsvärden	911 862	911 862
Ingående avskrivningar	-908 427	-901 720
Årets avskrivningar	-1 718	-6 707
Utgående avskrivningar	-910 145	-908 427
<b>Utgående bokfört värde</b>	<b>1 717</b>	<b>3 435</b>

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 13 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

Medlemsandel HSB	500	500
	<b>500</b>	<b>500</b>

<b>Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>		
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 186 592	1 145 474
	<b>1 186 592</b>	<b>1 145 474</b>

<b>Not 15 Bank</b>		
Swedbank	5 406	5 406
	<b>5 406</b>	<b>5 406</b>

<b>Not 16 Skulder till kreditinstitut</b>				<b>Nästa års</b>
<b>Låneinstitut</b>	<b>Räntesats</b>	<b>Konv.datum</b>	<b>Belopp</b>	<b>amortering</b>
Stadshypotek AB	0,50%	2023-03-01	7 066 204	500 000
Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	19 247 673	581 792
Swedbank Hypotek AB	0,29%	2022-06-22	18 387 660	0
Swedbank Hypotek AB	0,70%	2024-10-25	11 060 000	221 200
			<b>55 761 537</b>	<b>1 302 992</b>

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del **36 070 885**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 211 968

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 49 246 577

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**

<b>Not 17 Aktuell skatteskuld</b>		
Årets beräknade skatteskuld	65 474	62 531
	<b>65 474</b>	<b>62 531</b>

<b>Not 18 Övriga kortfristiga skulder</b>		
Mervärdeskatt	16 526	16 789
Personalens källskatt	52 223	55 037
Arbetsgivaravgifter	28 777	35 223
Övriga kortfristiga skulder	247 667	241 453
	<b>345 193</b>	<b>348 502</b>

<b>Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		
Upplupen el, vatten, värme, renhållning	1 025 669	808 342
Upplupna räntekostnader	23 950	31 957
Upplupen revision	25 000	25 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror	1 951 166	2 041 356
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 870	62 271
	<b>3 159 655</b>	<b>2 968 925</b>



**Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**.....  
Ann-Cathrine Nilsson.....  
Birger Berggren.....  
Börje Skoog.....  
Dan Johansson.....  
George Yacoub.....  
Laila Lundström.....  
Lars-Gunnar Stefansson.....  
Olsen Carina

Vår revisionsberättelse har - - lämnats beträffande denna årsredovisning

.....  
Darik Yehenew  
Revisor vald vid stämman.....  
Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i HSB Brf Kornet i Norsborg, org.nr. 769607-3217

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2021.

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 2021 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. Revisorerans ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar och Den föreningsvalda revisorns ansvar.

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

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

### Styrelsens ansvar

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

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om styrelsen avser att likvidera föreningen, upphöra med verksamheten eller inte har något realistiskt alternativ till att göra något av detta.

### Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risker för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.
- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

### Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

## Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2021 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet Revisorns ansvar. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Revisorn utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

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

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

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

Som en del av en revision enligt god 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

Darik Yehenew  
Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2021

Årsredovisning för 2021 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: 2022-04-28 kl. 16:34:55



**LAILA LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-27 kl. 13:40:57



**ANN-CATHRINE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 19:47:59



**BIRGER BERGGREN**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 09:54:49



**LARS-GUNNAR STEFANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 12:54:43



**DAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-05-02 kl. 17:57:23



**OLSEN CARINA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-29 kl. 19:29:08



**BÖRJE SKOOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2022-04-28 kl. 19:02:26



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 16:54:08



**DARIK YEHENEW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 10:23:36



## REVISIONSBERÄTTELSE 2021

Revisionsberättelsen för 2021 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 16:57:30



**DARIK YEHENEW**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2022-05-04 kl. 15:40:57

