

ÅRSREDOVISNING 2019

HSB Brf Kornet i Norsborg



HSB – där möjligheterna bor

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kornet i Norsborg

Org.nr. 716416-4142

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret

2019-01-01-2019-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2019

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Bostadsrättsföreningen har till ändamål att i bostadsrättsföreningens hus upplåta bostadslägenheter för permanent boende och lokaler åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning och därmed främja medlemmarnas ekonomiska intressen.

Styrelsen har haft sitt säte i Botkyrka kommun.

Föreningens stadgar har registrerats hos Bolagsverket den 2018-10-12.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Folksam. I föreningens fastighetsförsäkring ingår bostadsrättstillägg för föreningens lägenheter.

Bostadsrättsföreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Fastigheter

Föreningen innehar tomträtterna Kornet 2-5 och Kornet 7 samt Hallunda 4:21-22 i Botkyrka kommun på vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972-73. Nuvarande tomträttsrättsavtal löper fram till och med september år 2022.

Lägenheter och lokaler

Föreningens lägenheter fördelar sig enligt följande:

Antal	Benämning	Total yta (kvm)
384	lägenheter (bostadsrätt)	28 321
6	lokaler (hyresrätt)	410
34	Förråd	185,5
227	P-platser	
94	garageplatser i fyra garage	
8	Mc-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2019-05-27. På stämman deltog 23 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem

Ingen extra föreningsstämma har hållits under året. 

Styrelse

Börje Skoog	ordförande
Laila Lundström	vice ordförande
George Yacoub	sekreterare
Carina Olsen	ledamot
Dan Johansson	ledamot
Adnan Inci	ledamot
Ivan Zivkovic	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Ann-Cathrine Johansson och Sibel Öz. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Börje Skoog, Carina Olsen, Ivan Zivkovic och Dan Johansson. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Nadia De Cozar med Natalie Waldenryd som suppleant, valda vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB

Valberedning

Valberedningen har bestått av Michael Agirman som ordförande, samt Diana Jakobsson och Nadia De Cozar.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit Börje Skoog och Laila Lundström med Carina Olsen och George Yacoub som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieverksamhet har inte kunnat bedrivas på grund av bristande intresse.

Fritidskommittén har bestått av Ann-Cathrine Johansson som sammankallande, samt Zeher Akcakin Ciftci, Diana Jakobsson, Seppo Leino och Lars-Erik Söderlund.

Laila Lundström har varit styrelserepresentant i fritidskommittén.

Fritidskommittén har haft 11 protokollförda möten under 2019. Närvaron av ledamöterna har varit stor under året.

Genomförda verksamheter har varit korvgrillning vid två tillfällen, vår och höst, 2 st myskvällar med kaffe och smörgås, utfärd till Toys'R Us 2 och resa till Chinateatern för att se pjäsen "En värsting till syster". Året avslutades med adventskaffe i föreningslokalen.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 798 tkr. Städning har skötts av Eds Städfirma till en kostnad om 494 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 449 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar. 

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör	Avtalstyp
HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
Öresunds Kraft	Elavtal
SFAB	Fjärrvärme
Botkyrka Kommun	Vatten
SRV	Sophantering
Bredbandsbolaget	Bredband
COM hem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

Före verksamhetsåret har föreningen gjort följande större underhållsåtgärder och investeringar i fastigheten:

- Byte av fönster i lägenheter och trapphus.
- Nytt virke i bottenvåningens uteplatser och Pergolor.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Byte av utrustning i undercentralerna.
- Värmeisolering av ventilationskulvertar samt ledningar i krypprunderna.
- Lekplatsbesiktning

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2019-06-16. Vid besiktningen framkom att: Dörrar till komplementhusen har behov av rengöring och bättringsmålning, Husfasader behöver tvättas, Skyltning vid nödutgångar samt på innergårdar kompletteras. Garagen behöver rengöras invändigt. Lekplatserna har reparationsbehov, både omgivande trä och viss lekutrustning. Dagvattenbrunnar på gårdarna behöver rensas.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året.

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2020	Reparation av garage/skyddsrum
2020	Asfaltomläggning
2021	OVK-besiktning
2021	Takplåt, komplementhus, målning
2022	Träplank, målning
2022	Spolning avlopp

2023	Byte stammar
2023	Byte rör i värmekulvert
2023	Byte kakel och maskinell utrustning i tvättstugor
2023	Byte lysarmatur i komplementhusen
2024	Målning av fasader och balkongplattor.
2024	OVK.

Under de efterföljande fem åren (2025-2029) är följande åtgärder planerade:

Byte av hisslinor, byte av expansionskärl, byte lekutrustning samt byte centralutrustning belysning i komplementhusen, OVK, Målning träpaneler, Byte fläktutrustning, Byte lekutrustning.

Planerade åtgärder ska finansieras med budgeterade medel, dvs. avgifter, och i de fall som krävs, kommer föreningen att låna upp nödvändiga medel.

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 708 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2020 upprättade budgeten visade inget höjningsbehov och styrelsen beslutade att inte höja årsavgifterna. Styrelsen anser att ekonomin i föreningen är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 58 149 817kr. Under året har föreningen amorterat 1 302 690 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 45 år.

Styrelsen har ökat amorteringen gentemot det föregående året. Den ökande ekonomiska osäkerheten i samhället har lett till att de flesta av de befintliga lånen har gjorts bundna.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

På kort sikt är kostnaderna för snöröjning en osäkerhetsfaktor i och med att det är en rörlig kostnad. Ett kontinuerligt arbete för att vintertid röja bort eventuella istappar måste ske, då föreningen är fastighetsägare.

Över tiden är vattenskador från läckande installationsarbeten och ingjutna rör en viktig faktor att beakta, då ett stort skadeutfall påverkar kommande års försäkringspremier.

På en medellång sikt är inspektion av avloppsstammarna en allt viktigare åtgärd för att försöka förutse tidpunkt för stambyte.

Ränteläget har hittills varit gynnsamt för föreningen. -hur ekonomin i samhället utvecklas är en ökande osäkerhetsfaktor.

Väsentliga avtal

Se sida 3 under rubriken förvaltning.

Aktiviteter

Se sida 2 under rubriken Studie- och fritidsverksamhet.

Miljö-, energi- och klimatarbete

Arbete med miljöförbättringar pågår ständigt i föreningen. Vi har klimatavtal med HSB Södertörn. Genom tjänsten Energitygg har HSB Södertörn utfört en energikartläggning av föreningen i syfte att 

utreda förutsättningarna för att minska energianvändningen och modernisera våra system. Denna utredning inleddes under 2020.

Föreningen har bytt utrustning i undercentralerna samt isolerat rören i kulvertarna, med målsättningen att spara energi och få ett bättre inomhusklimat.

Medlemsinformation

Under året har 25 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 385 (HSB Södertörn har ett medlemskap).

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	821	808	797	808	798
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 910	4 853	5 311	3 157	2 714
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	709	709	695	695	695
Vatten/m ² totalyta, kr	39	37	37	36	20
Elektricitet/m ² totalyta, kr	71	71	68	75	72
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	103	102	104	108	103
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	19	20	22	26	36
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	2 024	2 040	1 932	1 996	2 106
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	11 786	9 882	8 674	8 007	7 842
Soliditet %	34,5	30,5	27,8	22,4	15,1
Sparande kr/m ²	263	253	263	252	260
Räntekänslighet %	2,9	3	3	3	3

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl.	Yttre uh	Balanserat	Årets	Totalt
		avgifter	fond	resultat	resultat	
Belopp vid årets ingång	350 500	0	9 882 452	13 038 904	4 853 122	28 124 977
<i>Resultatdisposition:</i>						
Reservering till yttre fond			2 612 000	-2 612 000		
Anspråktagande av yttre fond			-708 005	708 005		
Balanserad i ny räkning				4 853 122	-4 853 122	
Årets resultat					4 909 953	4 909 953
Belopp vid årets slut	350 500	0	11 786 447	15 987 031	4 909 953	33 034 930

Resultatdisposition**Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

Balanserat resultat	15 987 031
Årets resultat	4 909 953
Summa till stämmans förfogande	20 897 983

Styrelsen föreslår följande disposition:

Reservering till fond för yttre underhåll	-1 794 900
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	540 203
Balanseras i ny räkning	19 643 286

RESULTATRÄKNING		2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 585 314	23 364 457
Summa rörelseintäkter		23 585 314	23 364 457
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-14 392 736	-14 110 833
Övriga externa kostnader	Not 4	-581 352	-515 268
Underhåll enligt plan	Not 5	-540 203	-708 005
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-508 074	-554 286
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 107 686	-1 825 903
Övriga rörelsekostnader	Not 8	-2 614	-209 825
Summa rörelsekostnader		-18 132 665	-17 924 120
Rörelseresultat		5 452 649	5 440 337
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		1 118	716
Räntekostnader och liknande resultatposter		-543 734	-587 931
Övriga finansiella poster		-80	0
Summa finansiella poster		-542 696	-587 215
Årets resultat		4 909 953	4 853 122

Balansräkning	2019-12-31	2018-12-31
---------------	------------	------------

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader och tomträtt	Not 9	87 504 563	82 928 345
Inventarier och installationer	Not 10	10 142	68 786
Summa materiella anläggningstillgångar		87 514 705	82 997 131

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		500	500

Summa anläggningstillgångar

87 515 205	82 997 631
-------------------	-------------------

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar		460 193	442 466
Avräkningskonto HSB		6 507 393	7 445 765
Aktuell skattefordran	Not 12	0	2 728
Övriga kortfristiga fordringar		107 845	136 914
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 253 916	1 104 459
Summa kortfristiga fordringar		8 329 347	9 132 332

Bank

Not 14	5 406	5 406
	5 406	5 406

Summa kassa och bank

Summa omsättningstillgångar

8 334 753	9 137 739
------------------	------------------

Summa tillgångar

95 849 958	92 135 370
-------------------	-------------------

Balansräkning

2019-12-31

2018-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser

350 500

350 500

Fond för yttre underhåll

11 786 447

9 882 452

Summa bundet eget kapital

12 136 947

10 232 952

Fritt eget kapital

Balanserat resultat

15 988 031

13 038 904

Årets resultat

4 909 953

4 853 122

Summa fritt eget kapital

20 897 983

17 892 026

Summa eget kapital

33 034 930

28 124 978

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

Not 15

27 185 617

39 262 157

Summa långfristiga skulder

27 185 617

39 262 157

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut

30 964 200

20 190 350

Leverantörsskulder

1 900 186

1 609 943

Aktuell skatteskuld

Not 16

42 562

0

Övriga kortfristiga skulder

Not 17

357 911

367 402

Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Not 18

2 364 552

2 580 541

Summa kortfristiga skulder

35 629 411

24 748 236

Summa skulder

62 815 028

64 010 393

Summa eget kapital och skulder

95 849 958

92 135 370

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen tillämpar årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 (K3).

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inte annat anges nedan.

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Intäktsredovisning

Inkomster redovisas till verkligt värde av vad föreningen fått eller beräknas få. Detta innebär att föreningen redovisar inkomster till nominellt belopp (fakturabelopp).

Avskrivning fastighet

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder/avskrivningstider och därmed har fastighetens anskaffningsvärde fördelats på väsentliga komponenter.

Nyttjandeperioden för komponenterna bedöms vara mellan 10 och 120 år. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i SABOs vägledning för komponentindelning av hyresfastigheter men med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Byggnadernas komponenter skrivs av linjärt över nyttjandeperioden och har under året skrivits av med 1,6 % av anskaffningsvärdet.

Markanläggningar skrivs av linjärt. Avskrivningstiden är 10-20 år.

Avskrivning inventarier och maskiner

Avskrivning sker med 20% på anskaffningskostnaden.

Finansiella tillgångar och skulder

Finansiella tillgångar och skulder redovisas i enlighet med kapitel 11 (Finansiella instrument värderade utifrån anskaffningsvärdet) i BFNAR 2012:1, om inte annat anges nedan.

Fond för yttre underhåll

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

Fastighetsavgift /fastighetsskatt

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3 % av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 377 kronor per lägenhet 2019.

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 21,4 % för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, t ex avkastning på en del placeringar och reavinster vid försäljning av bostadsrätter.

Föreningen har sedan tidigare år ett skattemässigt underskott uppgående till 26 025 926 kr.

Övrigt

Lån med bindningstid på ett år eller mindre redovisas som kortfristig skuld i årsredovisningen men anses vara långsiktig.

Noter

Not 2	Nettoomsättning	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
	Årsavgifter bostäder	20 052 612	20 052 612
	Hysesintäkt lokaler	441 708	341 668
	Hysesintäkt garage och bilplatser	894 677	896 552
	Hysesintäkt övrigt	91 854	69 534
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 282 914	1 290 112
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	573 000	573 415
	Övriga intäkter i verksamheten	90 400	90 025
	Intäkt andrahandsupplåtelse	14 937	9 096
	Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	57 928	-7 965
	Övriga fakturerade kostnader	19 100	18 800
	Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	66 184	30 608
		23 585 314	23 364 457

Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-691 863	-689 463
	El	-2 026 929	-2 078 209
	Uppvärmning	-2 966 991	-2 983 216
	Tomträttsavgäld	-1 070 800	-1 070 050
	Vatten	-1 128 841	-1 091 700
	Renhållning	-702 669	-689 373
	Bevakningskostnader	-30 692	-27 375
	TV, bredband, iptelefoni	-759 285	-756 251
	Obligatoriska besiktningar	-35 023	-6 000
	Serviceavtal	-252 231	-252 704
	Hissar serviceavtal & besiktning	-90 226	-156 008
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 515 768	-1 458 523
	Förvaltningskostnader	-1 796 733	-1 594 044
	Försäkringar	-638 751	-617 103
	Fastighetsskatt	-606 928	-561 638
	Övriga driftskostnader	-79 005	-79 177
		-14 392 736	-14 110 833

Not 4	Övriga externa kostnader		
	Externt revisionsarvode	-24 000	-24 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-57 209	0
	Kontorsutrustning och -material	-3 499	-15 347
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-49 686	-47 514
	Konsulter	-147 014	-76 899
	Förbrukningsinventarier	-15 569	-50 406
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-67 735	-84 590
	Arrende, hyra, leasing	-21 161	-21 031
		-581 352	-515 268

Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll lokaler	0	60
	Underhåll tvättstuga	-82 176	0
	Underhåll installationer	-148 966	-446 996
	Underhåll balkonger	-14 675	0
	Underhåll mark och utemiljö	-244 861	-116 106
	Underhåll garage och bilplatser	-49 525	-144 963
		-540 203	-708 005



HSB - din arbetsplats här

HSB Brf Kornet i Norsborg

Org nr 716416-4142

Not 6	Personalkostnader		
	Medelantal anställda	0	0
	Arvode till styrelsen	-207 340	-195 513
	Övriga arvoden	-153 957	-210 110
	Övriga personalkostnader	-48 026	-33 191
	Revisionsarvode	-8 190	-8 048
	Sociala avgifter	-79 811	-88 124
	Utbildning	-10 750	-19 300
		-508 074	-554 286
Not 7	Avskrivningar		
	Byggnader	-1 815 697	-1 696 961
	Markanläggningar	-260 932	-113 579
	Installationer	-12 984	-8 656
	Inventarier	-18 074	-6 707
		-2 107 686	-1 825 903
Not 8	Övrig rörelsekostnader		
	Utrangering av gammal fönster komponent vid fönsterbyte 2018.	0	-176 811
	Bolagsverket avavgifter mm	-2 614	-33 014
		-2 614	-209 825

Not 9	Byggnader och tomträtt	2019-12-31	2018-12-31
-------	------------------------	------------	------------

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	114 010 958	103 180 505
Omklassificering från installationer	86 563	7 226 569
Årets investering byggnader	2 657 259	3 603 885
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	4 457 210	3 214 584
Årets investering markanläggning	3 968 001	1 242 626
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	125 179 990	118 468 168

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-33 398 197	-33 857 954
Omklassificering från installationer	-47 609	0
Årets avskrivningar byggnader	-1 815 697	-1 696 961
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 141 625	-2 028 047
Årets avskrivningar markanläggningar	-272 299	-113 579
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-37 675 427	-37 696 540

Utgående bokfört värde

Bokförda värden byggnader	81 493 277	78 456 044
Bokförda värden markanläggningar	6 011 286	2 315 584

Fastighetsbeteckning: Tomträtterna Kornet2-5, Kornet 7 samt hallunda 4:21-22

Taxeringsvärde	Värdeår	Byggnad	Mark	Totalt	Föreg år
Bostäder hyreshus		204 000 000	63 200 000	267 200 000	211 000 000
Lokaler		4 312 000	3 504 000	7 816 000	4 823 000
		208 312 000	66 704 000	275 016 000	215 823 000

Not 10	Inventarier och installationer
--------	--------------------------------

Ingående anskaffningsvärden	998 425	974 870
Årets investeringar	0	23 555
Omklassificering till byggnader	-86 563	0
Utgående anskaffningsvärden	911 862	998 425
Ingående avskrivningar	-929 639	-914 276
Årets avskrivningar	-19 691	-15 363
Omklassificering till byggnader	47 609	0
Utgående avskrivningar	-901 720	-929 639
Utgående bokfört värde	10 142	68 786

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav
--------	--

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 12	Aktuell skattefordran
--------	-----------------------

Övrig Skattefordran	0	2 728
	0	2 728

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter
--------	--

Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 253 916	1 104 459
	1 253 916	1 104 459

Not 14 Bank				
Swedbank		5 406		5 406
		5 406		5 406

Not 15 Skulder till kreditinstitut				
Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Belopp	Nästa års amortering
Nordea Hypotek AB	0,72%	2019-09-30	18 887 660	600 000
Nordea Hypotek AB	0,90%	2020-11-11	11 430 000	120 000
Stadshypotek AB	1,05%	2021-03-01	6 399 791	132 640
Stadshypotek AB	0,92%	2021-03-30	1 448 653	193 152
Stadshypotek AB	0,85%	2021-06-01	4 850 000	100 000
Stadshypotek AB	0,85%	2021-09-01	9 346 588	97 616
Stadshypotek AB	1,27%	2021-09-30	5 787 125	123 132
			58 149 817	1 366 540

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del 27 185 617
 Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 5 466 160
 Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 317 117
 Finns det Swap-avtal i föreningen? Nej

Ställda säkerheter

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

Not 16 Aktuell skatteskuld				
Årets beräknade skatteskuld		42 562		0
		42 562		0

Not 17 Övriga kortfristiga skulder				
Mervärdesskatt		16 886		12 786
Personalens källskatt		61 513		60 105
Arbetsgivaravgifter		37 456		45 654
Övriga kortfristiga skulder		242 056		248 857
		357 911		367 402

Not 18 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter				
Upplupen el, vatten, värme, renhållning		401 105		620 073
Upplupna räntekostnader		39 594		86 554
Upplupen revision		24 000		24 000
Förutbetalda årsavgifter och hyror		1 887 736		1 736 457
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		12 117		113 457
		2 364 552		2 580 541

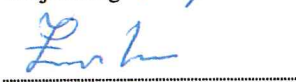
25 / 3 2020


 Adnan Inci

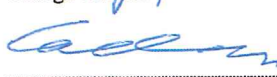

 Börje Skoog


 Dan Johansson


 George Yacoub

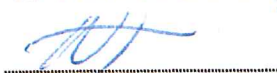

 Ivan Zivkovic


 Laila Lundström


 Olsen Carina


 Per Kregert

Vår revisionsberättelse har avgivits 2020-03-25



Jörgen Götehed

Revisor vald av föreningsstämman

BoRevision i Sverige AB
 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 år 2019..

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 2019 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. Revisornas 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

Ulöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kornet i Norsborg för år 2019 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 revisionssed 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 revisionssed i Sverige använder revisorn utsedd av HSB Riksförbund professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på revisorn utsedd av HSB Riksförbunds professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att vi fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och 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.

Hallunda den 25/3 2020

Jörgen Göthe

BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

Av föreningen vald revisor