

ÅRSREDOVISNING

HSB Brf Kornet i Norsborg

Org.nr. 716416-4142

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2020-01-01-2020-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2020

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 12 december 2018.

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

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

Fastigheter

Tomtarealen är 35 173 kvm och disponeras med tomträtt med en årlig avgäld på 1 070 800 kr till ägaren Botkyrka kommun. 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	bostäder (bostadsrätt)	28 321
6	lokaler (hyresrätt)	410
34	förråd	186
227	p-platser	
3	p-platser med ladd stolpe	
94	garageplatser	
8	MC-platser	

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma avhölls 2020-05-25. På stämman deltog 18 röstberättigade medlemmar.

Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Styrelse

George Yacoub	ordförande
Laila Lundström	vice ordförande
Carina Olsen	sekreterare
Börje Skoog	ledamot
Dan Johansson	ledamot
Adnan Inci	ledamot
Ivan Zivkovic	ledamot
Birger Berggren	ledamot utsedd av HSB Södertörn
Ann-Cathrine Johansson	suppleant
Lars-Gunnar Stefansson	suppleant

I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är George Yacoub, Laila Lundström och Adnan Inci. Suppleanter är invalda på 1 år. Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 13 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Darik Yehenew, vald vid föreningsstämman, samt av HSB Riksförbund utsedd revisor inom BoRevision AB.

Valberedning

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

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Föreningens representanter i HSB Södertörns fullmäktige har varit George Yacoub och Laila Lundström med Adnan Inci och Dan Johansson som suppleanter.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieverksamhet har inte kunnat bedrivas på grund av bristande intresse.

Fritidskommittén har bestått av Ann-Cathrine Johansson som sammankallande, Seppo Leino, Lars-Erik Söderlund och Seher Ciftci samt Laila Lundström som styrelserepresentant.

Fritidskommittén har haft 9 protokollförda möten under 2020 med hög närvaro bland ledamöterna.

Korvgrillning och sommar fika har anordnats av fritidskommittén innan pandemin (covid-19) begränsat möjligheterna att träffas.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 784 tkr. Fastighetsskötsel och städning har skötts av HSD Fastighetsservice samt Eds Städfirma till en kostnad om 1 661 tkr.

Arvode till styrelsen och förtroendevalda inklusive sociala avgifter har utgått med 462 tkr, se i resultaträkningen med tilläggsupplysningar.

Föreningen har avtal med nedanstående företag

Leverantör

Avtalstyp 

HSB Södertörn	Ekonomisk förvaltning
HSB Södertörn	Teknisk förvaltning
HSD Fastighetsservice	Mark och fastighetsskötsel
Eds Städfirma	Städavtal
Telge Energi	Elavtal
Södertörns Fjärrvärme	Fjärrvärme
SRV Återvinning	Sophantering
Telenor	Bredband & tv
Comhem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

- Byte av utrustning i undercentralerna
- Värmeisolering av ventilationskulvertar samt ledningar i krypgrunderna
- Lekplatsbesiktning

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

- Stambyte av liggande stammar i halva beståndet
- Omfattande reparationer av garaget (skyddsrum) på Kornvägen

Stadseenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2020-08-26.

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

Enligt upprättad underhållsplan är kommande större planerade åtgärder > 200 tkr under den kommande 5-årsperioden enligt nedan:

<u>Årtal</u>	<u>Åtgärd</u>
2021	Reparation garage Havrevägen Omläggning asfalt Målning av komplementhus OVK-besiktning Spolning avlopp
2023	Byte rör i värmekulvert Byte lysarmatur i komplementhusen Fasadtvätt, tegel
2024	OVK-besiktning Målning föreningslokal
2025	Stambyte Målning balkonger

Byte av huvudledningar och centraler EL
Byte av motorvärmareuttag
Målning av fönster och dörrar

Efterföljande fem år är följande stora åtgärder > 700 tkr planerade: Målning av trapphusen, rengöring/blästring av betonggolv, målningsarbeten, byte centralutrustning för belysning, byte av fiberledningar.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 709 kr/m² bostadslägenhetsyta. Den för år 2021 upprättade budgeten visade ett höjningsbehov med 1 % och styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2021-01-01.

Styrelsen anser att föreningen har en god ekonomi.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 56 958 277 kr. Under året har föreningen amorterat 1 191 640 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 52 år.

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 Energitrygg har HSB Södertörn utfört en energikartläggning av föreningen i syfte att utreda förutsättningarna för att minska energianvändningen och modernisera våra system. 

Medlemsinformation

Under året har 40 bostadsrätter överlåtits. Vid räkenskapsårets utgång var medlemsantalet 385 (HSB Södertörn har 1 medlemskap).

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	813	821	808	797	808
Resultat efter finansiella poster, tkr	4 094	4 910	4 853	5 311	3 157
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	709	709	709	695	695
Vatten/m ² totalyta, kr	44	39	37	37	36
Elektricitet/m ² totalyta, kr	73	71	71	68	75
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	100	103	102	104	108
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	18	19	20	22	26
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 982	2 024	2 040	1 932	1 996
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	14 047	11 786	9 882	8 674	8 007
Soliditet %	36,6	34,5	30,5	27,8	22,4
Sparande kr/m ²	232	263	253	263	252
Räntekänslighet	2,8	2,9	3	3	3

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 500	0	11 786 447	15 988 031	4 909 953	33 034 930
Resultatdisposition 2019						
Reservering till yttre fond 2019			1 794 900	-1 794 900		
lanspråktagande av yttre fond 2019			-540 203	540 203		
Årets resultat balanserad i ny räkning				4 909 953	-4 909 953	
Resultatdisposition 2020						
Reservering till yttre fond 2020*			1 600 000	-1 600 000		
lanspråktagande av yttre fond 2020*			-594 359	594 359		
Årets resultat 2020					4 094 040	4 094 040
Belopp vid årets slut	350 500	0	14 046 785	18 637 645	4 094 040	37 128 970

*Bokfört 2020-12-31 då styrelsen enligt nya stadgar är beslutande organ

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel

Balanserat resultat	19 643 286
Reservering till fond för yttre underhåll	-1 600 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	594 359
Årets resultat	4 094 040
Summa till stämmans förfogande	22 731 685

Styrelsen föreslår följande disposition:

Balanseras i ny räkning	22 731 685 
-------------------------	--

RESULTATRÄKNING		2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	23 364 678	23 585 314
Summa rörelseintäkter		23 364 678	23 585 314
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 3	-15 141 457	-14 392 736
Ovriga externa kostnader	Not 4	-463 302	-581 352
Underhåll enligt plan	Not 5	-594 359	-540 203
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-468 509	-508 074
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 098 005	-2 107 686
Ovriga rörelsekostnader	Not 8	-900	-2 614
Summa rörelsekostnader		-18 766 533	-18 132 665
Rörelseresultat		4 598 145	5 452 649
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande poster		3 310	1 118
Räntekostnader och liknande resultatposter		-507 215	-543 734
Övriga finansiella poster		-200	-80
Summa finansiella poster		-504 105	-542 696
Årets resultat		4 094 040	4 909 953



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader

Not 9 86 276 317 87 504 563

Pågående nyanläggningar

Not 10 5 015 114 0

Inventarier och installationer

Not 11 3 435 10 142

Summa materiella anläggningstillgångar

91 294 866 87 514 705

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav

Not 12 500 500

Summa finansiella anläggningstillgångar

500 500

Summa anläggningstillgångar

91 295 366 87 515 205

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Kundfordringar

369 401 460 193

Avräkningskonto HSB

8 373 832 6 507 393

Övriga kortfristiga fordringar

9 488 107 845

Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Not 13 1 145 474 1 253 916

Summa kortfristiga fordringar

9 898 196 8 329 347

Bank

Not 14 5 406 5 406

Summa kassa och bank

5 406 5 406

Summa omsättningstillgångar

9 903 602 8 334 753

Summa tillgångar

101 198 968 95 849 958 ✓



Balansräkning

2020-12-31

2019-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Insatser	350 500	350 500
Fond för yttre underhåll	14 046 785	11 786 447
Summa bundet eget kapital	14 397 285	12 136 947

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	18 637 645	15 988 031
Årets resultat	4 094 040	4 909 953
Summa fritt eget kapital	22 731 685	20 897 983

Summa eget kapital**37 128 970** **33 034 930**

Skulder

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 15	0	27 185 617
Summa långfristiga skulder		0	27 185 617

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		56 958 277	30 964 200
Leverantörsskulder		3 731 763	1 900 186
Aktuell skatteskuld	Not 16	62 531	42 562
Övriga kortfristiga skulder	Not 17	348 502	357 911
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 18	2 968 925	2 364 552
Summa kortfristiga skulder		64 069 998	35 629 411

Summa skulder**64 069 998** **62 815 028****Summa eget kapital och skulder****101 198 968** **95 849 958**

Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Föreningen upprättar årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

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 9 -119 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,55 %.

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

Avskrivning Inventarier

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

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 1 429 kr per lägenhet 2020

Statlig fastighetsskatt för lokaler är 1 % av taxeringsvärdet för lokaldelen

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 21,4 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 26 025 926 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas på respektive intäktskonto.

Övrigt

Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges i not nedan. Belopp anges i kronor om inget annat anges.

Noter			
Not 2	Nettoomsättning	2020-01-01 2020-12-31	2019-01-01 2019-12-31
	Årsavgifter bostäder	20 052 612	20 052 612
	Hysesintäkt lokaler	407 634	441 708
	Hysesintäkt garage och bilplatser	898 464	894 677
	Hysesintäkt övrigt	63 504	91 854
	Årsavgift konsumtionsavgift el	1 013 316	1 282 914
	Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni	573 000	573 000
	Ovriga intäkter i verksamheten	221 030	90 400
	Intäkt andrahandsupplåtelse	6 985	14 937
	Overlåtelse- och pantförskrivningsavgifter	64 746	57 928
	Ovriga fakturerade kostnader	20 400	19 100
	Ovriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare	42 987	66 184
		23 364 678	23 585 314
Not 3	Driftskostnader		
	Reparationer	-1 042 545	-691 863
	El	-2 102 191	-2 026 929
	Uppvärmning	-2 868 836	-2 966 991
	Tomträttsavgäld	-1 070 800	-1 070 800
	Vatten	-1 258 132	-1 128 841
	Renhållning	-799 554	-702 669
	Bevakningskostnader	-31 898	-30 692
	TV, bredband, iptelefoni	-766 841	-759 285
	Obligatoriska besiktningar	-6 413	-35 023
	Serviceavtal	-283 883	-252 231
	Hissar serviceavtal & besiktning	-93 089	-90 226
	Fastighetsskötsel och lokalvård	-1 660 070	-1 515 768
	Förvaltningskostnader	-1 782 079	-1 796 733
	Försäkringar	-664 346	-638 751
	Fastighetsskatt	-626 897	-606 928
	Ovriga driftskostnader	-83 883	-79 005
		-15 141 457	-14 392 736
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Extern revisionsarvode	-25 000	-24 000
	Kostnader överlåtelse och panter	-80 780	-57 209
	Föreningsverksamhet	-16 380	0
	Kontorsutrustning och -material	-5 220	-3 499
	Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto	-51 050	-49 686
	Konsulter	-7 951	-147 014
	Förbrukningsinventarier	-1 865	-15 569
	Medlemsavgifter HSB	-195 480	-195 480
	Stämma och styrelse	-58 288	-67 735
	Arrende, hyra, leasing	-21 288	-21 161
		-463 302	-581 352
Not 5	Underhåll enligt plan		
	Underhåll tvättstuga	-107 200	-82 176
	Underhåll installationer	-298 603	-148 966
	Underhåll balkonger	0	-14 675
	Underhåll mark och utemiljö	-150 000	-244 861
	Underhåll garage och bilplatser	-38 556	-49 525
		-594 359	-540 203
Not 6	Personalkostnader		
	Arvode till styrelsen	-253 775	-207 340
	Ovriga arvoden	-121 020	-153 957
	Ovriga personalkostnader	0	-48 026
	Revisionsarvode	-8 370	-8 190
	Sociala avgifter	-78 844	-79 811
	Utbildning	-6 500	-10 750
		-468 509	-508 074



Org Nr: 716416-4142

HSB Brf Kornet i Norsborg

Org nr 716416-4142

Not 7 Avskrivningar			
	Byggnader	-1 819 000	-1 815 697
	Markanläggningar	-272 298	-272 299
	Inventarier	-6 707	-19 691
		<u>-2 098 005</u>	<u>-2 107 686</u>

Not 8 Övrig rörelsekostnader			
	Bolagsverket aviavgifter mm	-900	-2 614
		<u>-900</u>	<u>-2 614</u>

Not 9 Byggnader 2020-12-31 2019-12-31

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

Ackumulerade anskaffningsvärden

Ingående anskaffningsvärde byggnader	116 754 780	114 010 958
Omklassificering från installationer	0	86 563
Årets investering byggnader	863 053	2 657 259
Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 425 211	4 457 210
Årets investering markanläggning	0	3 968 001
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	126 043 043	125 179 990

Ackumulerade avskrivningar enligt plan

Ingående avskrivningar byggnader	-35 272 870	-33 398 197
Omklassificering från installationer	0	-47 609
Årets avskrivningar byggnader	-1 819 000	-1 815 697
Ingående avskrivningar markanläggningar	-2 402 557	-2 141 625
Årets avskrivningar markanläggningar	-272 299	-272 299
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-39 766 727	-37 675 427

Utgående bokfört värde

86 276 317 87 504 563

Bokförda värden byggnader	80 525 963	81 493 277
Bokförda värden markanläggningar	5 750 354	6 011 286

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

	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
	208 312 000	66 704 000	275 016 000	275 016 000

Not 10 Pågående nyanläggningar

Årets Investering	5 015 114	0
Utgående värde pågående nyanläggningar	5 015 114	0

Not 11 Inventarier och installationer

Ingående anskaffningsvärden	911 862	998 425
Omklassificering till byggnader	0	-86 563
Utgående anskaffningsvärden	911 862	911 862
Ingående avskrivningar	-901 720	-929 639
Årets avskrivningar	-6 707	-19 691
Omklassificering till byggnader		47 609
Utgående avskrivningar	-908 427	-901 720

Utgående bokfört värde

3 435 10 142

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

Not 12 Andra långfristiga värdepappersinnehav

Medlemsandel HSB	500	500
	500	500

Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 145 474	1 253 916
		<u>1 145 474</u>	<u>1 253 916</u>

Not 14	Bank		
	Swedbank	5 406	5 406
		<u>5 406</u>	<u>5 406</u>

Not 15	Skulder till kreditinstitut			
	Låneinstitut	Räntesats	Konv.datum	Nästa års amortering
	Stadshypotek AB	1,27%	2021-09-30	123 132
	Stadshypotek AB	1,05%	2021-03-01	132 640
	Stadshypotek AB	0,92%	2021-03-30	241 440
	Stadshypotek AB	0,85%	2021-06-01	100 000
	Stadshypotek AB	0,85%	2021-09-01	97 616
	Stadshypotek AB	0,51%	2020-09-29	150 000
	Stadshypotek AB	0,44%	2021-10-30	250 000
			<u>56 958 277</u>	<u>1 094 828</u>

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till 4 379 312

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till 51 484 137

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	<u>74 496 000</u>	<u>74 496 000</u>

Not 16	Aktuell skatteskuld		
	Årets beräknade skatteskuld	62 531	42 562
		<u>62 531</u>	<u>42 562</u>

Not 17	Övriga kortfristiga skulder		
	Mervärdesskatt	16 789	16 886
	Personalens källskatt	55 037	61 513
	Arbetsgivaravgifter	35 223	37 456
	Övriga kortfristiga skulder	241 453	242 056
		<u>348 502</u>	<u>357 911</u>

Not 18	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		
	Upplupen el, vatten, värme, renhållning	808 342	401 105
	Upplupna räntekostnader	31 957	39 594
	Upplupen revision	25 000	24 000
	Förutbetalda årsavgifter och hyror	2 041 356	1 887 736
	Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	62 271	12 117
		<u>2 968 925</u>	<u>2 364 552</u>



Not 19 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

24/03 2021

Adnan Inci
Adnan Inci

Birger Berggren
Birger Berggren

Börje Skoog
Börje Skoog

Dan Johansson
Dan Johansson

George Yacoub
George Yacoub

Ivan Zivkovic
Ivan Zivkovic

Laila Lundström
Laila Lundström

Olsen Carina
Olsen Carina

Vår revisionsberättelse har avgivits 2021-03-24

Danik Yerever
Danik Yerever

Jörgen Götehed
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 räkenskapsåret 2020.

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 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

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

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god 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. 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 identifierar.

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 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalanden

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

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda 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 den 25 / 03 - 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

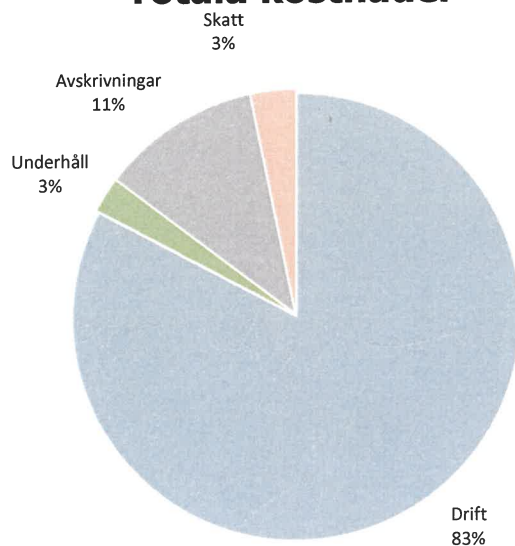


Darik Yehenev
Av föreningen vald revisor



Org Nr:

Totala kostnader



Fördelning driftkostnader

