

# 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/m<sup>2</sup> 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 <sup>2</sup> totalyta, tkr | 821    | 808   | 797   | 808   | 798   |
| Resultat efter finansiella poster, tkr       | 4 910  | 4 853 | 5 311 | 3 157 | 2 714 |
| Årsavgift/m <sup>2</sup> bostadsrättsyta, kr | 709    | 709   | 695   | 695   | 695   |
| Vatten/m <sup>2</sup> totalyta, kr           | 39     | 37    | 37    | 36    | 20    |
| Elektricitet/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 71     | 71    | 68    | 75    | 72    |
| Uppvärmning/m <sup>2</sup> totalyta, kr      | 103    | 102   | 104   | 108   | 103   |
| Räntekostnad/m <sup>2</sup> totalyta, kr     | 19     | 20    | 22    | 26    | 36    |
| Fastighetslån/m <sup>2</sup> 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 <sup>2</sup>                   | 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         |                   |
| <b>Belopp vid årets ingång</b> | <b>350 500</b> | <b>0</b> | <b>9 882 452</b>  | <b>13 038 904</b> | <b>4 853 122</b> | <b>28 124 977</b> |
| <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        | <b>4 909 953</b>  |
| <b>Belopp vid årets slut</b>   | <b>350 500</b> | <b>0</b> | <b>11 786 447</b> | <b>15 987 031</b> | <b>4 909 953</b> | <b>33 034 930</b> |

**Resultatdisposition****Till föreningsstämmans förfogande står följande medel**

|                                       |                   |
|---------------------------------------|-------------------|
| Balanserat resultat                   | 15 987 031        |
| Årets resultat                        | 4 909 953         |
| <b>Summa till stämmans förfogande</b> | <b>20 897 983</b> |

**Styrelsen föreslår följande disposition:**

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2019-01-01<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>2018-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 23 585 314               | 23 364 457               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>23 585 314</b>        | <b>23 364 457</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| 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                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-18 132 665</b>       | <b>-17 924 120</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>5 452 649</b>         | <b>5 440 337</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 1 118                    | 716                      |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -543 734                 | -587 931                 |
| Övriga finansiella poster                                  |       | -80                      | 0                        |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-542 696</b>          | <b>-587 215</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>4 909 953</b>         | <b>4 853 122</b>         |

| Balansräkning                                  |        | 2019-12-31        | 2018-12-31        |
|------------------------------------------------|--------|-------------------|-------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                   |                   |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                   |                   |
| Byggnader och tomträtt                         | Not 9  | 87 504 563        | 82 928 345        |
| Inventarier och installationer                 | Not 10 | 10 142            | 68 786            |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>87 514 705</b> | <b>82 997 131</b> |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                   |                   |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 11 | 500               | 500               |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>        | <b>500</b>        |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>87 515 205</b> | <b>82 997 631</b> |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                   |                   |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                   |                   |
| 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         |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>8 329 347</b>  | <b>9 132 332</b>  |
| Bank                                           | Not 14 | 5 406             | 5 406             |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>5 406</b>      | <b>5 406</b>      |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>8 334 753</b>  | <b>9 137 739</b>  |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>95 849 958</b> | <b>92 135 370</b> |

## 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<br>2019-12-31 | 2018-01-01<br>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                   |
|       |                                                                      | <b>23 585 314</b>        | <b>23 364 457</b>        |

| 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            |
|       |                                  | <b>-14 392 736</b> | <b>-14 110 833</b> |

| 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         |
|       |                                               | <b>-581 352</b> | <b>-515 268</b> |

| 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        |
|       |                                 | <b>-540 203</b> | <b>-708 005</b> |



HSB - din arbetsplats här

## HSB Brf Kornet i Norsborg

Org nr 716416-4142

|              |                                                               |                   |                   |
|--------------|---------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 6</b> | <b>Personalkostnader</b>                                      |                   |                   |
|              | 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           |
|              |                                                               | <b>-508 074</b>   | <b>-554 286</b>   |
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b>                                          |                   |                   |
|              | Byggnader                                                     | -1 815 697        | -1 696 961        |
|              | Markanläggningar                                              | -260 932          | -113 579          |
|              | Installationer                                                | -12 984           | -8 656            |
|              | Inventarier                                                   | -18 074           | -6 707            |
|              |                                                               | <b>-2 107 686</b> | <b>-1 825 903</b> |
| <b>Not 8</b> | <b>Övrig rörelsekostnader</b>                                 |                   |                   |
|              | Utrangering av gammal fönster komponent vid fönsterbyte 2018. | 0                 | -176 811          |
|              | Bolagsverket avavgifter mm                                    | -2 614            | -33 014           |
|              |                                                               | <b>-2 614</b>     | <b>-209 825</b>   |

**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          |
| <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b> | <b>125 179 990</b> | <b>118 468 168</b> |

**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           |
| <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b> | <b>-37 675 427</b> | <b>-37 696 540</b> |

**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          |
|                   |         | <b>208 312 000</b> | <b>66 704 000</b> | <b>275 016 000</b> | <b>215 823 000</b> |

**Not 10 Inventarier och installationer**

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

Avskrivning görs enligt linjär metod under fem år.

**Not 11 Andra långfristiga värdepappersinnehav**

|                  |            |            |
|------------------|------------|------------|
| Medlemsandel HSB | 500        | 500        |
|                  | <b>500</b> | <b>500</b> |

**Not 12 Aktuell skattefordran**

|                     |          |              |
|---------------------|----------|--------------|
| Övrig Skattefordran | 0        | 2 728        |
|                     | <b>0</b> | <b>2 728</b> |

**Not 13 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

|                                                     |                  |                  |
|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter | 1 253 916        | 1 104 459        |
|                                                     | <b>1 253 916</b> | <b>1 104 459</b> |

|               |             |              |              |
|---------------|-------------|--------------|--------------|
| <b>Not 14</b> | <b>Bank</b> |              |              |
|               | Swedbank    | 5 406        | 5 406        |
|               |             | <u>5 406</u> | <u>5 406</u> |

| <b>Not 15</b>     | <b>Skulder till kreditinstitut</b> |            |                   |                      |
|-------------------|------------------------------------|------------|-------------------|----------------------|
| 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              |
|                   |                                    |            | <u>58 149 817</u> | <u>1 366 540</u>     |

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

|               |                             |               |          |
|---------------|-----------------------------|---------------|----------|
| <b>Not 16</b> | <b>Aktuell skatteskuld</b>  |               |          |
|               | Årets beräknade skatteskuld | 42 562        | 0        |
|               |                             | <u>42 562</u> | <u>0</u> |

|        |                             |                |                |
|--------|-----------------------------|----------------|----------------|
| 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        |
|        |                             | <u>357 911</u> | <u>367 402</u> |

|        |                                                     |                  |                  |
|--------|-----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| 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          |
|        |                                                     | <u>2 364 552</u> | <u>2 580 541</u> |

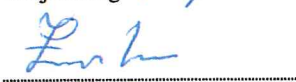
25 / 3 2020

  
 Adnan Inci

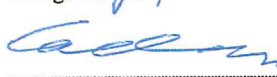
  
 Börje Skoog

  
 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