



ÅRSREDOVISNING 2024

HSB Brf Korner i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornet i Norsborg med säte i Botkyrka org.nr. 716416-4142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2024

ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är ett privatbostadsföretag (äkt bostadsrättsförening) enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att i föreningens hus upplåta bostäder till medlemmarna med nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Föreningen registrerades 1976. Föreningens stadgar registrerades senast 2018-12-12.

Föreningen äger och förvaltar

Byggnader på fastigheter som upplåts med tomträtt i Botkyrka kommun:

Fastighet	Upplåts av	Avgäldsperiod	Nästa förnyelse	Nybyggnadsår byggnad
Kornet 2	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Kornet 3	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 4	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 5	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Kornet 7	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1972
Hallunda 4:21	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973
Hallunda 4:22	Botkyrka Kommun	10 år	2032-10-01	1973

Totalt 7 objekt

Fastigheterna är fullvärdesförsäkrade i Trygg Hansa. I försäkringen ingår styrelseansvar. Hemförsäkring tecknas och bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna, kollektivt bostadsrättstillägg ingår i föreningens fastighetsförsäkring. Nuvarande försäkringsavtal gäller t.o.m. 2025-04-30.

Antal	Benämning	Total yta m²
238	p-platser	0
102	garageplatser	0
6	lokaler (hyresrätt)	467
384	lägenheter (upplåtna med bostadsrätt)	28 320
Totalt 730 objekt		28 787

Föreningens lägenheter fördelas på: 128 st 2 rok, 195 st 3 rok, 61 st 4 rok.



Styrelsens sammansättning

Namn	Roll	Fr.o.m.	T.o.m.
Börje Skoog	Ordförande	2023-06-01	
Dan Johansson	Ledamot	2019-05-28	
Ann-Cathrine Johansson	Ledamot	2021-06-10	
Nils Hedin	Ledamot	2024-05-29	
Nils Hedin	Suppleant	2023-06-01	2024-05-29
Ivan Zivkovic	Ledamot	2024-12-09	
Maria Thöyrä	Ledamot	2022-05-23	
Fadi Ilia	Ledamot	2023-06-01	2024-05-29
Fadi Ilia	Suppleant	2024-05-29	
Fahredin Sallahu	Ledamot	2023-06-01	
Seher Akcakin Ciftci	Ledamot	2024-05-29	
Süleyman Boyacioglu	Suppleant	2021-06-10	

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är: Ivan Zivkovic, Ann-Cathrine Johansson, Fahredin Sallahu, Fadi Ilia och Suleyman Boyaciouglu.

Styrelsen har under året hållit 11 protokollförda styrelsemöten.

Firman tecknas två i förening av Dan Johansson, Börje Skoog och Fahredin Sallahu.

Revisorer har varit: Adnan Inci vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos Kungsbron Borevision AB.

Valberedning har varit: Sara Ceven (sammankallande) och Feyyaz Elcim, valda vid föreningsstämman.

Föreningsstämma

Ordinarie föreningsstämma hölls 2024-05-27. På stämman deltog 85 röstberättigade medlemmar varav 4 var fullmakter.

VÄSENTLIGA HÄNDELSE R UNDER RÄKENSKAPSÅRET

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2024-01-01 med +4%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2025-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov. Underhållsplanen används både för planering av tekniskt underhåll och för ekonomisk planering. Underhållsplanen sträcker sig 50 år framåt och uppdateras årligen i samband med fastighetsbesiktningen.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan den 2024-08-30.

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

Preliminär start för ett stambyte är år 2026.

Under året har inga större åtgärder utförts.

Vi har nu stora förändringar i omvärlden samt ett ekonomiskt svårt läge i Sverige, så styrelsen kommer ha fokus på ekonomin.

Väsentliga risker och osäkerhetsfaktorer som föreningen står inför

Botkyrka kommun begärde en höjning om ca 70% av avgälden för sju av föreningens tomträtter från och med 1 oktober 2022. Föreningen har inte godtagit höjningarna och avgälderna kommer därmed att fastställas genom prövning i domstol. Föreningen har anlitat jurister på HSB Riksförbund som ombud i målen. I första instans, mark- och miljödomstolen i Nacka, fick föreningen rätt men i andra instans, mark- och miljööverdomstolen, fick Botkyrka kommun rätt. Föreningen har överklagat domen till Högsta domstolen och målet är nu vilandeförklarat i väntan på dom i ett vägledande mål. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för den höjningen som Botkyrka kommun begär. Föreningen har beviljats rättsskydd för processerna mot Botkyrka kommun. Rättsskyddsförsäkringen har ett maxtak om 473 000 kr med en grundsjälvrisk och en löpande självrisk. Mellanskillnaden av tidigare tomträttsavgäld och kommunens begärda tomträttsavgärd är i år kostnadsförd som tomträttskostnad. År 2024 är 4 kvartal kostnadsförd som tomträttskostnad och år 2023 är 5 kvartal kostnadsförd som tomträttskostnad, där även kvartal 4 år 2022 är inräknad. Belopp är ännu inte betalt. Se not 4 och 16. Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företrädar Brf Kornet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet. Se not 20.

Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:

Årtal	Åtgärd
1996	Fasadbyte
1996	Yttertak av låt
2018	Byte av lägenhetsfönster
2020	Renovering av Undercentraler
2024	OVK-besiktning
2024	Byte av motorvärmare

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

Årtal	Åtgärd
2025	Byte expansionskärl Byte tvättmaskiner Målning föreningslokal
2026	Stambyte Översyn Trapphusbelysning Byte centralutrustning belysning
2027	OVK-besiktning Stambyte Byte centralutrustning belysning Asfaltering parkering och gångvägar inkl linjemarkering Byte rullportar Renovering/byte hänggrännor Renovering tvättstugor
2028	Trapphusmålning Byte kablage för IT och TV Målning tak Målning träpaneler, cykelförråd och pergolor Byte elinstallationer i komplementhus Byte värmeväxlare
2029	Målning trapphus + entré, Målning Pergola utsida samt träpaneler. Fasadvävt tegelfasad.

MEDLEMSINFORMATION

Under året har 31 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 528 och under året har det tillkommit 38 och avgått 30 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 536.

FLERÅRSÖVERSIKT

	2024	2023	2022	2021	2020
Sparande, kr/kvm	173	259	164	209	232
Skuldsättning, kr/kvm	1 803	1 847	1 892	1 941	1 982
Skuldsättning bostadsrättsyta, kr/kvm	1 833	1 877	0	0	0
Räntekänslighet, %	2	2	3	3	3
Energikostnad, kr/kvm	282	281	300	254	217
Årsavgifter, kr/kvm	885	766	722	715	709
Årsavgifter/totala intäkter, %	94	79	0	0	0
Totala intäkter, kr/kvm	921	958	841	826	813
Nettoomsättning, tkr	26 455	26 702	24 159	23 721	23 365
Resultat efter finansiella poster, tkr	2 492	4 999	2 036	2 502	4 094
Soliditet, %	45	44	41	39	37

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

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

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

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

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

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

Årsavgifter: Årsavgifter per kvadratmeter bostadsrättsyta. Ett genomsnittligt mått på medlemmarnas årsavgift till föreningen per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt.

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

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

Nettoomsättning i tkr: Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret.

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

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

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Belopp vid årets ingång	Disposition av föregående års resultat enligt stämmans beslut	Förändring under året*	Belopp vid årets utgång
Bundet eget kapital				
Inbetalade insatser, kr	350 500	0	0	350 500
Underhållsfond, kr	17 892 763	0	2 182 786	20 075 549
S:a bundet eget kapital, kr	18 243 263	0	2 182 786	20 426 049
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat, kr	23 422 279	4 999 286	-2 182 786	26 238 779
Årets resultat, kr	4 999 286	-4 999 286	2 491 665	2 491 665
S:a ansamlad vinst/förlust, kr	28 421 565	0	308 879	28 730 444
S:a eget kapital, kr	46 664 828	0	2 491 665	49 156 493

* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 2 309 000 kr samt ianspråktagande skett med 126 214 kr

RESULTATDISPOSITION

Enligt föreningens registrerade stadgar är det styrelsen som beslutar om reservation till eller ianspråktagande från underhållsfonden.

Till föreningsstämmans förfogande står följande belopp i kronor:

Balanserat resultat enligt föregående årsstämma, kr	28 421 565
Årets resultat, kr	2 491 665
Reservation till underhållsfond, kr	-2 309 000
Ianspråktagande av underhållsfond, kr	126 214
Summa till föreningsstämmans förfogande, kr	28 730 444

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

Balanseras i ny räkning, kr	28 730 444
------------------------------------	-------------------

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

RESULTATRÄKNING

		2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	Not 2	26 455 224	26 701 877
Övriga rörelseintäkter	Not 3	70 978	880 675
Summa Rörelseintäkter		26 526 201	27 582 552
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	-19 583 635	-18 357 788
Övriga externa kostnader	Not 5	-708 981	-551 493
Personalkostnader och arvoden	Not 6	-327 715	-338 268
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-2 351 155	-2 334 580
Summa Rörelsekostnader		-22 971 486	-21 582 130
Rörelseresultat		3 554 715	6 000 422
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		195 023	144 178
Räntekostnader och liknande resultatposter		-1 258 073	-1 145 314
Summa Finansiella poster		-1 063 050	-1 001 136
Resultat efter finansiella poster		2 491 665	4 999 286
Resultat före skatt		2 491 665	4 999 286
Årets resultat		2 491 665	4 999 286



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Tillgångar

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar

Byggnader	Not 8	87 324 757	88 847 157
Maskiner och andra tekniska anläggningar	Not 9	0	0
Pågående nyanläggningar	Not 10	546 012	111 553
Summa Materiella anläggningstillgångar		87 870 769	88 958 710

Finansiella anläggningstillgångar

Andra långfristiga värdepappersinnehav	Not 11	500	500
Summa Finansiella anläggningstillgångar		500	500
Summa Anläggningstillgångar		87 871 269	88 959 210

Omsättningstillgångar

Kortfristiga fordringar

Hyres- och avgiftsfordringar samt kundfordringar		678 734	773 692
Övriga kortfristiga fordringar	Not 12	13 396 983	10 242 522
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 13	1 200 977	890 190
Summa Kortfristiga fordringar		15 276 694	11 906 404

Kassa och bank

Kassa och bank	Not 14	5 316 686	5 152 928
Summa Kassa och bank		5 316 686	5 152 928
Summa Omsättningstillgångar		20 593 380	17 059 332

Summa Tillgångar		108 464 649	106 018 542
------------------	--	-------------	-------------



BALANSRÄKNING

2024-12-31 2023-12-31

Eget kapital och skulder

Eget kapital

Bundet eget kapital

Medlemsinsatser	350 500	350 500
Fond för yttre underhåll	20 075 549	17 892 763
Summa Bundet eget kapital	20 426 049	18 243 263

Fritt eget kapital

Balanserat resultat	26 238 779	23 422 279
Årets resultat	2 491 665	4 999 286
Summa Fritt eget kapital	28 730 444	28 421 565

Summa Eget kapital	49 156 493	46 664 828
--------------------	------------	------------

Skulder

Avsättningar

Övriga avsättningar	Not 15	1 600 758	889 310
Summa Avsättningar		1 600 758	889 310

Långfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut	Not 16	16 920 505	18 084 089
Summa Långfristiga skulder		16 920 505	18 084 089

Kortfristiga skulder

Skulder till kreditinstitut		34 996 242	35 074 426
Leverantörsskulder		1 789 615	1 439 775
Skatteskulder	Not 17	66 239	50 495
Övriga kortfristiga skulder	Not 18	194 096	227 657
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	3 740 700	3 587 962
Summa Kortfristiga skulder		40 786 893	40 380 315

Summa Skulder		59 308 156	59 353 714
---------------	--	------------	------------

Summa Eget kapital och skulder		108 464 649	106 018 542
--------------------------------	--	-------------	-------------



KASSAFLÖDESANALYS

2024-01-01
2024-12-31

2023-01-01
2023-12-31

Kassaflöde från den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	3 554 715	6 000 422
<i>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>		
Avskrivningar	2 351 155	2 334 580
Övriga justeringar	711 448	889 310
<i>Summa Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet</i>	3 062 603	3 223 890
Erhållen ränta	195 023	144 178
Erlagd ränta	-1 225 225	-1 047 949
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	5 587 116	8 320 542
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning (-) /minskning (+) av rörelsefordringar	-68 953	-879 530
Ökning (+) /minskning (-) av rörelseskulder	451 914	-253 128
<i>Summa Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>	382 960	-1 132 658
Kassaflöde från den löpande verksamheten	5 970 077	7 187 884
Kassaflöde från investeringsverksamheten		
Förvärv/avyttring av materiella anläggningstillgångar	-1 263 214	0
Summa Kassaflöde från investeringsverksamheten	-1 263 214	0
Kassaflöde från finansieringsverksamheten		
Ökning (+) /minskning (-) av skuld till kreditinstitut	-1 241 768	-1 300 030
Summa Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 241 768	-1 300 030
Årets kassaflöde	3 465 095	5 887 854
Likvida medel vid årets början	14 523 620	8 635 767
Likvida medel vid årets slut	17 988 715	14 523 620



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

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

Redovisningsvaluta

Belopp anges i svenska kronor om inget annat anges.

Allmänna värderingsprinciper

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

Avskrivning på materiella anläggningstillgångar

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

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

Nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar tillgångar

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

Fond för yttre underhåll

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

Klassificering av lång- och kortfristig skuld till kreditinstitut

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

Beskattnings

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

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

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

Kassaflödesanalys

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

Not 2	Nettoomsättning	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Bruttoomsättning</i>		
	Årsavgifter bostäder andelstalsfördelad	22 550 940	21 683 424
	Årsavgifter bostäder förbrukningsbaserad	1 928 710	2 535 729
	Årsavgifter bostäder informationsöverföring	573 375	573 125
	Hyror lokaler	476 427	448 527
	Hyror garage och parkeringsplatser	990 285	980 842
	Hyror övrigt	73 452	73 079
	Övriga primära intäkter	650 036	424 307
	<i>Summa Bruttoomsättning</i>	27 243 225	26 719 033
	Återbetalning elstöd	-764 000	0
	Hyresbortfall	-24 001	-17 156
	<i>Summa</i>	-788 001	-17 156
	<i>Summa Nettoomsättning</i>	26 455 224	26 701 877
Not 3	Övriga rörelseintäkter	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga rörelseintäkter</i>		
	Elstöd	0	851 825
	Övriga sekundära intäkter	70 978	28 850
	<i>Summa Övriga rörelseintäkter</i>	70 978	880 675
Not 4	Driftskostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Driftskostnader</i>		
	Fastighetsskötsel och lokalsvård	-2 594 097	-1 981 874
	Snö och halk-bekämpning	-360 870	-233 488
	Reparationer	-964 186	-879 399
	Planerat underhåll	-126 214	-109 330
	Försäkringsskador	-583 624	-131 577
	El	-2 521 257	-3 196 792
	Uppvärmning	-3 890 869	-3 562 267
	Vatten	-1 718 819	-1 337 996
	Sophämtning	-1 031 959	-952 369
	Fastighetsförsäkring	-803 407	-708 001
	Kabel-TV och bredband	-673 779	-751 182
	Fastighetsskatt och fastighetsavgift	-709 970	-694 226
	Förvaltningsavtalskostnader	-1 789 741	-1 829 283
	Tomträttsavgäld	-1 781 248	-1 960 110
	Övriga driftkostnader	-33 595	-29 894
	<i>Summa Driftskostnader</i>	-19 583 635	-18 357 788

Not 5	Övriga externa kostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Övriga externa kostnader</i>		
	Hyror, arrenden och leasing	-36 191	-22 765
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	-99 276	-78 532
	Administrationskostnader	-284 632	-175 936
	Extern revision	-30 000	-26 000
	Medlemsavgifter	-217 600	-217 600
	Föreningsverksamhet	-34 631	-29 060
	Övriga förvaltningskostnader	-6 650	-1 600
	<i>Summa Övriga externa kostnader</i>	-708 981	-551 493
Not 6	Personalkostnader	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Personalkostnader</i>		
	Arvode styrelse	-205 135	-197 092
	Revisionsarvode	-1 283	0
	Övriga arvoden	-60 436	-78 752
	Sociala avgifter	-54 361	-62 424
	Övriga personalkostnader	-6 500	0
	<i>Summa Personalkostnader</i>	-327 715	-338 268
Not 7	Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar	2024-01-01 2024-12-31	2023-01-01 2023-12-31
	<i>Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>		
	Avskrivningar på byggnader	-2 062 282	-2 062 282
	Avskrivning på markanläggning	-288 874	-272 299
	Avskrivningar på maskiner och inventarier	0	0
	<i>Summa Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar</i>	-2 351 155	-2 334 580

Not 8	Byggnader	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde byggnader	127 114 706	127 114 706
	Ingående anskaffningsvärde markanläggningar	8 425 211	8 425 210
	Årets investeringar	0	0
	Omklassificeringar	828 755	0
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	136 368 672	135 539 916
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-46 692 760	-44 358 179
	Årets avskrivningar	-2 351 155	-2 334 580
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-49 043 915	-46 692 759
	<i>Byggnader</i>	87 324 757	88 847 157
	<i>Taxeringsvärde</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Taxeringsvärde byggnad - bostäder	252 000 000	252 000 000
	Taxeringsvärde byggnad - lokaler	4 901 000	4 901 000
	Taxeringsvärde mark - bostäder	84 200 000	84 200 000
	Taxeringsvärde mark - lokaler	3 504 000	3 504 000
	<i>Summa</i>	344 605 000	344 605 000
	<i>Ställda säkerheter</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
	Fastighetsinteckning	74 496 000	74 496 000
	Varav i eget förvar	0	0
	<i>Ställda säkerheter</i>	74 496 000	74 496 000
Not 9	Maskiner och andra tekniska anläggningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Ackumulerade anskaffningsvärden</i>		
	Ingående anskaffningsvärde	911 862	911 862
	<i>Summa Ackumulerade anskaffningsvärden</i>	911 862	911 862
	<i>Ackumulerade avskrivningar</i>		
	Ingående avskrivningar	-911 862	-911 862
	<i>Summa Ackumulerade avskrivningar</i>	-911 862	-911 862
	<i>Utgående redovisat värde</i>	0	0
Not 10	Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>		
	Ingående värde pågående nyanläggning	111 553	111 553
	Årets investeringar	1 263 214	0
	Omklassificering till byggnad	-828 755	0
	<i>Summa Pågående nyanläggningar materiella anläggningstillgångar</i>	546 012	111 553

Not 11	Andra långfristiga värdepappersinnehav	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>		
	Ingående värde andel i HSB	500	500
	<i>Summa Andra långfristiga värdepappersinnehav</i>	500	500
Not 12	Övriga kortfristiga fordringar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga fordringar</i>		
	Avräkningskonto HSB	12 672 029	9 370 692
	Övriga fordringar	724 954	871 830
	<i>Summa Övriga fordringar</i>	13 396 983	10 242 522
Not 13	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>		
	Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	1 200 977	890 190
	<i>Summa Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</i>	1 200 977	890 190
Not 14	Kassa och bank	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Kassa och bank</i>		
	SBAB	5 310 970	5 147 366
	Swedbank	5 716	5 563
	<i>Summa Kassa och bank</i>	5 316 686	5 152 928
Not 15	Övriga avsättningar	2024-12-31	2023-12-31
	<i>Övriga avsättningar</i>		
	Tomträttsavgäld i tvist (mellanskillnad av 2022-10-01--2024-12-31)	1 600 758	889 310
	<i>Summa Övriga avsättningar</i>	1 600 758	889 310

Not 16 Övriga långfristiga skulder till kreditinstitut 2024-12-31

<i>Låneinstitut</i>	<i>Räntesats</i>	<i>Konv.datum</i>	<i>Belopp</i>	<i>Nästa års amortering</i>
Swedbank Hypotek AB	3,32%	2025-02-28	10 451 700	221 200
Swedbank Hypotek AB	2,97%	2025-01-28	23 962 750	494 076
Stadshypotek AB	0,59%	2026-09-01	17 502 297	581 792
			51 916 747	1 297 068

Långfristig del	16 920 505
Nästa års amortering av långfristig skuld	581 792
Lån som ska konverteras inom ett år	34 414 450
Kortfristig del	34 996 242
Nästa års amorteringar av lång- och kortfristig skuld	1 297 068
Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till	5 188 272
Skulder med bindningstid på över 5 år uppgår om 5 år till	0
Genomsnittsräntan vid årets utgång	2,24%
Finns swap-avtal	Nej

Not 17 Skatteskulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Skatteskulder</i>		
Skatteskulder	66 239	50 495
<i>Summa Skatteskulder</i>	66 239	50 495

Not 18 Övriga kortfristiga skulder 2024-12-31 2023-12-31

<i>Övriga skulder</i>		
Depositioner	133 243	120 703
Momsskuld	49 752	19 317
Källskatt	0	75 479
Övriga kortfristiga skulder	11 100	12 158
<i>Summa Övriga skulder</i>	194 095	227 657

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter 2024-12-31 2023-12-31

<i>Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>		
Förutbetalda hyror och avgifter	2 162 278	2 109 235
Upplupna räntekostnader	141 712	108 864
Övriga upplupna kostnader	1 436 710	1 369 863
<i>Summa Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</i>	3 740 700	3 587 962

Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Prejudicerande dom gällande tvist om höjning av tomträttsavgäld har meddelats i april 2025. Denna dom kan innebära att lägre höjning av tomträttsavgäld blir gällande framöver. Det exakta beloppet är dock ännu inte fastställt. HSB-juristerna som företräder Brf Kornet kommer att analysera domslutet noggrant och bistå föreningen i det fortsatta rättsliga förfarandet.

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

REVISIONSBERÄTTELSE

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

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2024.

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 2024 och av dess finansiella resultat och kassaflöde 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 från Kungsbron Borevision AB har fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

Styrelsens ansvar

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

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

Revisorn utsedd av HSB Riksförbunds ansvar

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

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

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

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

Den föreningsvalda revisorns ansvar

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

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Bostadsrättsförening Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2024 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 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.

Stockholm

Digitalt signerad av

William Lindström
Kungsbron Borevision AB
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Adnan Inci
Av föreningen vald revisor



ÅRSREDOVISNING 2024

Årsredovisning för 2024 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

BÖRJE SKOOG

Ordförande

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 16:03:34



SEHER AKCAKIN CIFTCI

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 10:47:15



ANN-CATHRINE JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:24:09



MARIA THÖYRÄ

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-30 kl. 10:27:30



FAHREDIN SALLAHU

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 21:36:53



NILS HEDIN

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 19:12:47



DAN JOHANSSON

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-04-29 kl. 18:32:11



IVAN ZIVKOVIC

Ledamot

E-signerade med BankID: 2025-05-02 kl. 12:49:03



ADNAN INCI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 18:52:29



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:20:25



REVISIONSBERÄTTELSE 2024

Revisionsberättelsen för 2024 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

ADNAN INCI

Revisor

E-signerade med BankID: 2025-05-03 kl. 18:56:31



WILLIAM LINDSTRÖM

Bolagsrevisor

E-signerade med BankID: 2025-05-04 kl. 13:20:16



HSB – där möjligheterna bor

ORDLISTA

ÅRSREDOVISNING

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

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSEN

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

RESULTATRÄKNINGEN

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

AVSKRIVNINGAR

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

BALANSRÄKNINGEN

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

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL

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

FOND FÖR INRE UNDERHÅLL

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

TOMTRÄTT

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

KASSAFLÖDESANALYS

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

LIKVIDITET

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

SLUTLIGEN

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