



HSB Brf Kornet i Norsborg



ÅRSREDOVISNING 2017



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

Förvaltningsberättelsen talar om verksamhetens art och inriktning och beskriver till exempel fastigheten, utfört underhåll under året, avgifter och ägarförhållanden, det vill säga antalet medlemmar med eventuella förändringar under året samt vilka som haft uppdrag i föreningen. Även väsentliga händelser i övrigt under räkenskapsåret och efter dess utgång fram till dess årsredovisningen upprättas ska tas med, liksom viktiga ekonomiska förhållanden som ej framgår av resultat- och balansräkningen. Även förväntad framtida utveckling kan belysas kort i förvaltningsberättelsen.

Förvaltningsberättelsen ska innehålla styrelsens förslag till föreningsstämman om hur vinst eller förlust ska behandlas.

RESULTATRÄKNINGEN

Resultaträkningen visar vilka intäkter och kostnader föreningen har haft under året. Intäkter minus kostnader är lika med årets överskott eller underskott.

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

AVSKRIVNINGAR

Avskrivningar representerar årets kostnad för nyttjandet av föreningens anläggningstillgångar, det vill säga byggnader och inventarier. Anskaffningsvärdet för en anläggningstillgång fördelas på tillgångens bedömda nyttjandeperiod och belastar årsresultatet med en kostnad som benämns avskrivning.

I not till byggnader och inventarier framgår även den ackumulerade avskrivningen, det vill säga den totala avskrivningen föreningen gjort under årens lopp på de byggnader och inventarier som föreningen äger.

ÅRSREDOVISNING

HSB Bostadsrättsförening Kornet i Norsborg

Org.nr. 716416-4142

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för föreningens verksamhet under räkenskapsåret
2017-01-01-2017-12-31

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE 2017

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 2015-06-18.

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

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

Fastigheter

Tomtarealen är 35 173 kvm och disponeras med tomträtt med en årlig avgäld på 1 070 800 kr till ägaren som är Botkyrka kommun.

Föreningen innehar tomträtterna Kornet 2-5 och Kornet 7 samt Hallunda 4:21–22 i Botkyrka kommun på vilka man upplåter lägenheter och lokaler. Föreningens byggnader uppfördes år 1972-73.

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 2017-05-22. På stämman deltog 36 röstberättigade medlemmar. Föreningen hade vid årets slut 385 röstberättigade medlemmar, varav HSB Södertörn är en medlem.

Ingen extra föreningsstämma har avhållits under året.

02

Styrelse

Börje Skoog	ordförande
Laila Lundström	vice ordförande
Margareta Carlstedt	sekreterare
George Yakoub	ledamot
Raul Leikas	ledamot
Carina Olsen	ledamot
Ivan Zivkovic	ledamot
Per Kregert	ledamot utsedd av HSB Södertörn

Styrelsesuppleanter har varit Yunus Celic och Adnan Inci. I tur att avgå vid ordinarie föreningsstämma är Börje Skoog, Raul Leikas, Carina Olsen och Ivan Zivkovic.

Styrelsen har under verksamhetsåret hållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisorer

Revisor har varit Natalie Waldenryd med Dan Johansson som suppleant, valda vid föreningsstämman.

Valberedning

Valberedningen har bestått av Anki Johansson som valberedningens ordförande, samt Diana Jakobsson samt Seppo Leino.

Representanter i HSB Södertörns fullmäktige

Fullmäktigerepresentanter har varit Börje Skoog och Laila Lundström, Suppleanter har varit Carina Olsen och George Yakoub.

Studie- och fritidsverksamhet

Studieverksamhet har inte kunnat bedrivas p.g.a. bristande intresse.

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

Fritidskommittén har haft 11 protokollförda möten under 2017. Närvaron av ledamöterna har varit stor under året.

Genomförda verksamheter är korvgrillning vid två tillfällen, teaterbesök; Book of Mormons på China teatern, 30 stycken biljetter och 29 stycken blev sålda, samt två myskvällar för föreningens medlemmar i föreningslokalen vilket har varit uppskattat.

Andra planerade verksamheter har varit: julmarknad på Skansen, fjärlshuset vid Haga och julgransplundring, men tyvärr var intresset för lågt så evenemangen fick ställas in.

Summan av det hela är att vi varje månad försökt ha någon form av event tyvärr lyckas vi inte locka medlemmarna i den utsträckning vi önskar. Vet inte vad som lockar våra medlemmar och vad fritidskommittén skall hitta på framöver för att locka våra medlemmar.

Förvaltning

Den ekonomiska och tekniska förvaltningen har under årets skötts av HSB Södertörn ek för till en kostnad om 1 567 tkr. Städning har skötts av Eds Städfirma till en kostnad om 407 tkr.

Arvode till styrelsen inklusive sociala avgifter har utgått med 469 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	Soppantering
Bredbandsbolaget	Bredband
COM hem	TV
Folksam	Fastighetsförsäkringar

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Underhåll och investeringar

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

Byte av fönster i komplementhusen, montering av avstängnings- och backventiler på inkommande vattenledningar till lägenheterna. Byte av balkongdörrar och fönster i balkongpartier.

Under året har föreningen genomfört följande större underhållsåtgärder/investeringar:

Byte av fönster utöver balkongpartierna i lägenheterna.

Stadgeenlig fastighetsbesiktning utfördes av styrelsen den 2017-06-21. Vid besiktningen framkom att:

Staket behöver målas vid komplementhus och boendes uteplatser. Bänkar behöver målas.

Plattsättning på innergårdarna behöver justeras. Vissa hus har alg tillväxt på gavlarna. Belysning på innergårdarna är ibland skymd av växter, vilka behöver gallras ur.

Föreningen har en 30-årig underhållsplan vilken har uppdaterats under året. De närmsta åren planerar styrelsen för följande större åtgärder: Byte av undercentraler, slamsugning av brunnar, målning av tak, målning av träfasader på samtliga hus.

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

Årtal Åtgärd

2018 OVK-besiktning, FT/FTX-system

2018 -21 Byte trävirke pergola

2019 Målning träpaneler bostadshus

07

2019	Målning tak bostadshus
2019	Målning tak garage
2019	Fasadtvätt tegelfasad bostadshus
2019	Byte värmväxlare i Undercentralerna
2019	Installation av fuktvarnare i samtliga kök
2020	Asfaltomläggning
2020	Trapphus, målning
2021	OVK-besiktning, FT/FTX-system
2021	Takplåt, komplementhus, målning
2022	Träplank, målning
2022	Spolning avlopp

Under de efterföljande fem åren (2023 – 2027) är följande åtgärder planerade:

Byte av värmekulvertar, Byte av kakel och maskinell utrustning i tvättstugorna, Byte av lysarmatur i komplementhusen, Målning av fasader och balkongplattor, OVK samt byte av hisslinor.

Något stambyte är inte beslutat men bör ligga i intervallet 2023-2030.

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

Ekonomi

Årsavgifterna uppgick under året till i genomsnitt 695 kr/m² bostadslägenhetsyta. Styrelsen beslöt att höja årsavgifterna fr.o.m. 2018-01-01 med 2 %

Styrelsen anser att ekonomin i föreningen är god.

Föreningens banklån uppgår på bokslutsdagen till 55 501 650 kr. Under året har föreningen amorterat 1 857 868 kr, med dagens amorteringstakt skulle detta motsvara en amorteringsperiod på 30år.

Styrelsen anser att amorteringen hålls på samma nivå som det föregående året. En ökad ekonomisk osäkerhet i samhället har lett till att fler befintliga lån än tidigare år 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, det ett stort skadeutfall påverkar kommande års försäkringspremier.

På en längre 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.

oz

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. Föreningen har genomfört byten av lägenhetsfönster på Havrevägen och delar av Kornvägen. Målet är att spara energi och få bättre inomhusklimat.

Medlemsinformation

Under året har 38 st bostadsrätter överlåtit.

Flerårsöversikt

	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning/m ² totalyta, tkr	797	808	798	789	714
Resultat efter finansiella poster, tkr	5 311	3 157	2 714	5 003	404
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta, kr	695	695	695	695	679
Vatten/m ² totalyta, kr	37	36	20	29	25
Elektricitet/m ² totalyta, kr	68	75	72	74	29
Uppvärmning/m ² totalyta, kr	104	108	103	99	103
Räntekostnad/m ² totalyta, kr	22	26	36	45	54
Fastighetslån/m ² totalyta, kr	1 932	1 996	2 106	2 105	1 897
Saldo fond för yttre underhåll, tkr	8 674	8 007	7 842	5 381	5 074
Soliditet %	27,8	22,4	15,1	15,3	10,2

Förändring i eget kapital

	Insatser	Uppl. avgifter	Yttre uh fond	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	350 500		8 006 833	6 446 606	3 156 910	17 960 849
Resultatdisposition:						
Reservering till yttre fond			3 345 000	-3 345 000		0
lanspråktagande av yttre fond			-2 677 624	2 677 624		0
Balanserad i ny räkning				3 156 910	-3 156 910	0
Årets resultat					5 311 006	5 311 006
Belopp vid årets slut	350 500	0	8 674 209	8 936 140	5 311 006	23 271 855

02

Resultatdisposition

Föreningsstämman har att ta ställning till:

Styrelsens disposition:

Balanserat resultat före avsättning och uttag av fond för yttre underhåll	8 936 140
Avsättning till fond för yttre underhåll enligt underhållsplan	-2 058 000
Uttag av fond för yttre underhåll motsvarande årets kostnad	849 757
Årets resultat	5 311 006
Summa medel efter avsättning och uttag av fond för yttre underhåll	<u>13 038 903</u>

Styrelsen föreslår följande disposition:

Till balanserat resultat överförs	13 038 903 <i>oz</i>
-----------------------------------	----------------------

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

Resultaträkning	Not 1	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Nettoomsättning	Not 2	22 921 934	22 872 058
Rörelsekostnader			
Drift	Not 3	-13 257 913	-13 364 106
Övriga externa kostnader	Not 4	-337 548	-395 330
Utfört underhåll		-849 757	-2 677 624
Fastighetsskatt		-553 190	-535 142
Avskrivningar		-1 513 671	-1 513 671
Personalkostnader och arvoden	Not 5	-469 121	-488 723
Summa rörelsekostnader		-16 981 200	-18 974 597
Rörelseresultat		5 940 733	3 897 461
Finansiella poster			
Ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 6	888	1 288
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 7	-630 615	-741 839
Summa finansiella poster		-629 727	-740 551
Årets resultat		5 311 006	3 156 910

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
Balansräkning			
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader	Not 8	69 322 551	70 756 391
Markanläggningar/-inventarier	Not 9	1 186 537	1 250 411
Maskiner och inventarier	Not 10	0	7 301
Installationer	Not 11	60 594	69 250
Pågående nyanläggningar och förskott	Not 12	7 226 569	10 516
		<u>77 796 252</u>	<u>72 093 870</u>
<i>Finansiella anläggningstillgångar</i>			
Långfristigt värdepappersinnehav	Not 13	500	500
Summa finansiella anläggningstillgångar		<u>500</u>	<u>500</u>
Summa anläggningstillgångar		<u>77 796 752</u>	<u>72 094 370</u>
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Avgifts-, hyres- och andra kundfordringar		469 059	450 401
Avräkningskonto HSB Södertörn		4 223 113	6 503 612
Aktuell skattefordran		11 175	29 223
Övriga fordringar	Not 14	85 517	4 985
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	1 093 832	1 006 023
		<u>5 882 696</u>	<u>7 994 244</u>
Kassa och bank	Not 16	5 406	5 406
		<u>5 406</u>	<u>5 406</u>
Summa omsättningstillgångar		<u>5 888 102</u>	<u>7 999 650</u>
Summa tillgångar		<u>83 684 854</u>	<u>80 094 020</u>

02

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

Balansräkning	Not 1	2017-12-31	2016-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Insatser		350 500	350 500
Underhållsfond		8 674 209	8 006 833
		<u>9 024 709</u>	<u>8 357 333</u>
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		8 936 140	6 446 606
Årets resultat		5 311 006	3 156 910
		<u>14 247 147</u>	<u>9 603 516</u>
Summa eget kapital		<u>23 271 856</u>	<u>17 960 850</u>
Avsättningar och skulder			
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	Not 17	<u>21 472 663</u>	<u>56 507 604</u>
		21 472 663	56 507 604
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		34 028 987	851 914
Leverantörsskulder		2 556 392	1 273 473
Fond för inre underhåll		27 465	627 428
Övriga skulder	Not 18	357 684	473 561
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 19	<u>1 969 808</u>	<u>2 399 190</u>
		38 940 335	5 625 566
Summa avsättningar och skulder		<u>60 412 998</u>	<u>62 133 170</u>
Summa eget kapital och skulder		<u>83 684 854</u>	<u>80 094 020</u>

02

HSB:s Brf Kornet i Norsborg Not 1

Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer

Från och med räkenskapsåret 2014 upprättas årsredovisningen med tillämpning av årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2012:1 Årsredovisnings och koncernredovisning (K3).

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar. Komponenternas återstående nyttjandeperiod och tidpunkt samt utgift för eventuella utförda åtgärder på väsentliga komponenter har beaktats så väl som ackumulerade avskrivningar d.v.s. man har använt direkt infasning med bruttometoden.

Byggnader

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 5-75 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,15 %.

Markanläggningar/ markinventarier

Avskrivning på ombyggnader sker enligt rak avskrivningsplan som sträcker sig över 10-30 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

Installationer

Avskrivning sker planenligt med 10 % per år beräknat på inventariernas anskaffningsvärde.

Inventarier

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

Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastighet/-er baseras på föreningens underhållsplan. Styrelsen är den som fattar beslut om föreningens underhållsplan. Avsättning till och uttag ur yttre fond beslutas av stämman.

Fordringar

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta. Övriga tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärdet om inget annat anges.

Inkomstskatt

En bostadsrättsförening beskattas endast för kapitalintäkter som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 %. Föreningens underskottsavdrag uppgår till 26 025 926 kr.

Konsumtionsavgifter

Bostadsrättsföreningen har ej som primär uppgift att sälja el eller värme, utan kompenserar sig endast för den kostnad som uppstår i respektive lägenhet. I de fall då, på grund av aviseringsskäl, bostadsrättshavarna ligger i skuld till föreningen för förbrukning så har detta bokats upp som en fordran i bokslutet. Denna kompensation redovisas fr.o.m. 2014 på respektive intäktskonto.

Övrigt

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

I denna årsredovisning är varje delpost och varje total avrundad för sig enligt gängse avrundningsregler. En summering av de avrundade delposterna behöver därför inte nödvändigtvis stämma med de avrundade totalerna.

02

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

Noter		2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Not 2	Nettoomsättning		
	Årsavgifter	19 687 692	19 687 742
	Årsavgifter elektricitet	1 263 495	1 246 111
	Hyror	1 280 647	1 276 149
	Övriga intäkter	717 038	687 711
	Bruttoomsättning	22 948 872	22 897 713
	Hyresbortfall	-26 938	-25 655
	S:a nettoomsättning	22 921 934	22 872 058
Not 3	Drift		
	Fastighetsskötsel och lokalvård	1 240 514	1 282 935
	Reparationer	665 029	424 995
	El	1 950 129	2 164 219
	Uppvärmning	2 997 113	3 100 059
	Vatten	1 051 262	1 016 149
	Sophämtning	689 751	681 262
	Övriga driftskostnader skötsel	306 326	220 515
	Förvaltningsarvoden	1 567 245	1 756 236
	Avgälder	1 070 050	1 070 800
	Snörenhållning	142 983	182 509
	Kabel-TV	168 596	164 916
	Bredband	588 436	585 327
	Fastighetsförsäkring	527 816	378 099
	Övriga driftskostnader	292 663	336 086
		13 257 913	13 364 106
Not 4	Övriga externa kostnader		
	Bevakningskostnader	18 015	20 107
	Hyror och arrenden	19 846	66 175
	Förbrukningsinventarier och varuinköp	72 907	91 468
	Extern revision	22 000	22 000
	Konsultkostnader	9 200	0
	Medlemsavgifter	195 580	195 580
		337 548	395 330
Not 5	Personalkostnader		
	<u>Förtroendevalda</u>		
	Styrelsearvode, fast ersättning	83 450	111 729
	Styrelsearvode, sammanträdesersättning	89 558	86 500
	Revisorsarvode	7 975	8 010
	Övriga arvoden	203 355	191 556
	Sociala avgifter	84 583	90 478
	Summa förtroendevalda	468 921	488 273
	<u>Anställda, föreningen har ingen fast anställd personal</u>		
	Årsavgift Fora	200	450
	Summa	200	450
	Summa personalkostnader	469 121	488 723
Not 6	Ränteintäkter och liknande resultatposter		
	Ränteintäkter avräkningskonto HSB Södertörn	886	811
	Ränteintäkter skattekonto	2	477
		888	1 288
Not 7	Räntekostnader och liknande resultatposter		
	Räntekostnader långfristiga skulder	630 615	741 839
		630 615	741 839

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31
Not 8 Byggnader		
Ingående ackumulerade anskaffningsvärde	103 180 505	103 180 505
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	103 180 505	103 180 505
Ingående ackumulerade avskrivningar	-32 424 114	-30 990 274
Årets avskrivningar	-1 433 840	-1 433 840
Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan	-33 857 954	-32 424 114
Bokfört värde	69 322 551	70 756 391
Taxeringsvärden för tomträtterna Kornet 2-5, Kornet 7 samt Hallunda 4:21-22		
Byggnad - bostäder	155 000 000	155 000 000
Byggnad - lokaler	3 521 000	3 521 000
	<u>158 521 000</u>	<u>158 521 000</u>
Mark - bostäder	56 000 000	56 000 000
Mark - lokaler	1 302 000	1 302 000
	<u>57 302 000</u>	<u>57 302 000</u>
Taxvärde totalt	215 823 000	215 823 000
Not 9 Markanläggningar/-inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	3 214 584	3 214 584
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	3 214 584	3 214 584
Ingående ackumulerade avskrivningar	-1 964 173	-1 900 299
Årets avskrivningar	-63 874	-63 874
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 028 047	-1 964 173
Bokfört värde	1 186 537	1 250 411
Not 10 Maskiner och inventarier		
Ingående anskaffningsvärde	888 307	888 307
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	888 307	888 307
Ingående avskrivningar	-881 006	-873 705
Årets avskrivningar	-7 301	-7 301
Utgående avskrivningar	-888 307	-881 006
Bokfört värde	0	7 301
Not 11 Installationer		
Ingående anskaffningsvärde	86 563	86 563
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	86 563	86 563
Ingående avskrivningar	-17 313	-8 656
Årets avskrivningar	-8 656	-8 656
Utgående avskrivningar	-25 969	-17 313
Bokfört värde	60 594	69 250
Not 12 Pågående nyanläggningar och förskott		
Pågående nyanläggningar	7 226 569	10 516

02

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

Noter	2017-12-31	2016-12-31			
Not 13 Aktier, andelar och värdepapper					
Andel HSB Södertörn	500	500			
Not 14 Övriga kortfristiga fordringar					
Skattekonto	85 517	4 985			
	85 517	4 985			
Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter					
Övriga förutbetalda kostnader	1 093 832	1 006 023			
	1 093 832	1 006 023			
Not 16 Kassa och bank					
Swedbank	5 406	5 406			
	5 406	5 406			
Not 17 Långfristiga skulder till kreditinstitut					
		Nästa års amortering			
Låneinstitut	Låne nummer	Ränta	Konv. datum	Belopp	
Nordea Hypotek AB	39788658792	0,90%	2020-11-11	11 670 000	120 000
Stadshypotek	105194	1,41%	2018-09-01	9 566 224	122 020
Stadshypotek	29589	1,27%	2021-09-30	6 033 389	123 132
Stadshypotek	75786	1,32%	2019-04-30	4 146 898	134 492
Stadshypotek	958878	0,73%	2018-04-04	1 834 957	193 152
Stadshypotek	982605	1,03%	2018-03-05	6 649 182	69 084
Swedbank Hypotek A	2753968086	0,67%	2018-03-28	8 811 000	99 000
Swedbank Hypotek A	2755856370	0,67%	2018-03-28	3 880 000	80 000
Swedbank Hypotek A	2756142283	0,67%	2018-03-28	2 910 000	60 000
				55 501 650	1 000 880
Långfristiga skulder exklusive kortfristig del					21 472 663
Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå till					50 497 250
Föreningen har ett outnyttjat lånelöfte om 10 miljoner i form av ett byggnads kreditiv.					
Ställda säkerheter					
Fastighetsinteckningar, uttagna pantbrev				70 496 000	74 496 000
Obelånade pantbrev				4 000 000	0
Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut				74 496 000	74 496 000
Not 18 Övriga kortfristiga skulder					
Källskatt				52 029	48 261
Arbetsgivaravgifter				39 254	38 090
Mervärdesskatt				-1 586	12 179
Övriga kortfristiga skulder				267 987	375 031
				357 684	473 561

HSB:s Brf Kornet i Norsborg

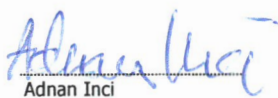
Noter

2017-12-31

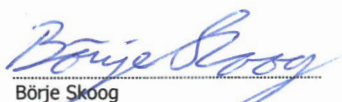
2016-12-31

Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

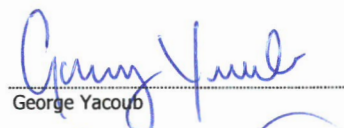
Upplupna räntekostnader	83 247	53 837
Upplupen el	0	967
Upplupen värme	0	380 648
Upplupen sophämtning	0	10 584
Beräknat arvode för revision	22 000	22 000
Förutbetalda hyror och avgifter	1 864 561	1 885 783
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	45 371
	1 969 808	2 399 190

Hallunda, den 28/3-2018


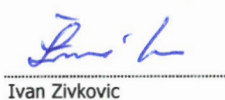
Adnan Inci



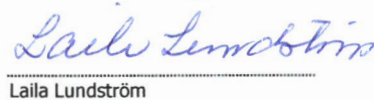
Börje Skoog



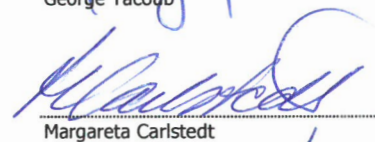
George Yacoub



Ivan Zivkovic



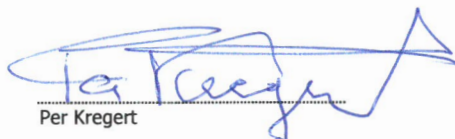
Laila Lundström



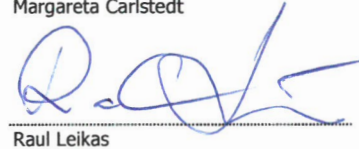
Margareta Carlstedt



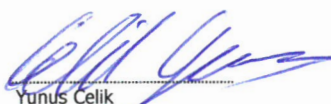
Olsen Carina



Per Kregert



Raul Leikas



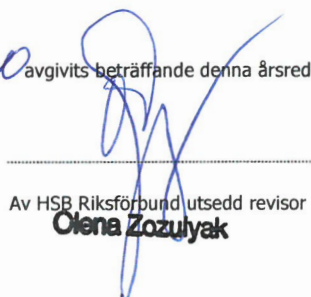
Yunus Celik

Vår revisionsberättelse har 2018-04-20 avgivits beträffande denna årsredovisning.



Mathias Wikström

Av stämman vald revisor



Av HSB Riksförbund utsedd revisor
Olena Zozulyak

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 2017

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 2017 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 för föreningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsred 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 revisorsred 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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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 revisionsred 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 på fel, 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 revisionsred i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller fel 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 på fel, 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 fel, 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 revisionslagen och därmed enligt god revisionsred i Sverige. 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.

02

Rapport om andra krav enligt lagar, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för HSB Brf Kornet i Norsborg för år 2017 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 revisionsd i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 den 23 / 3 2018

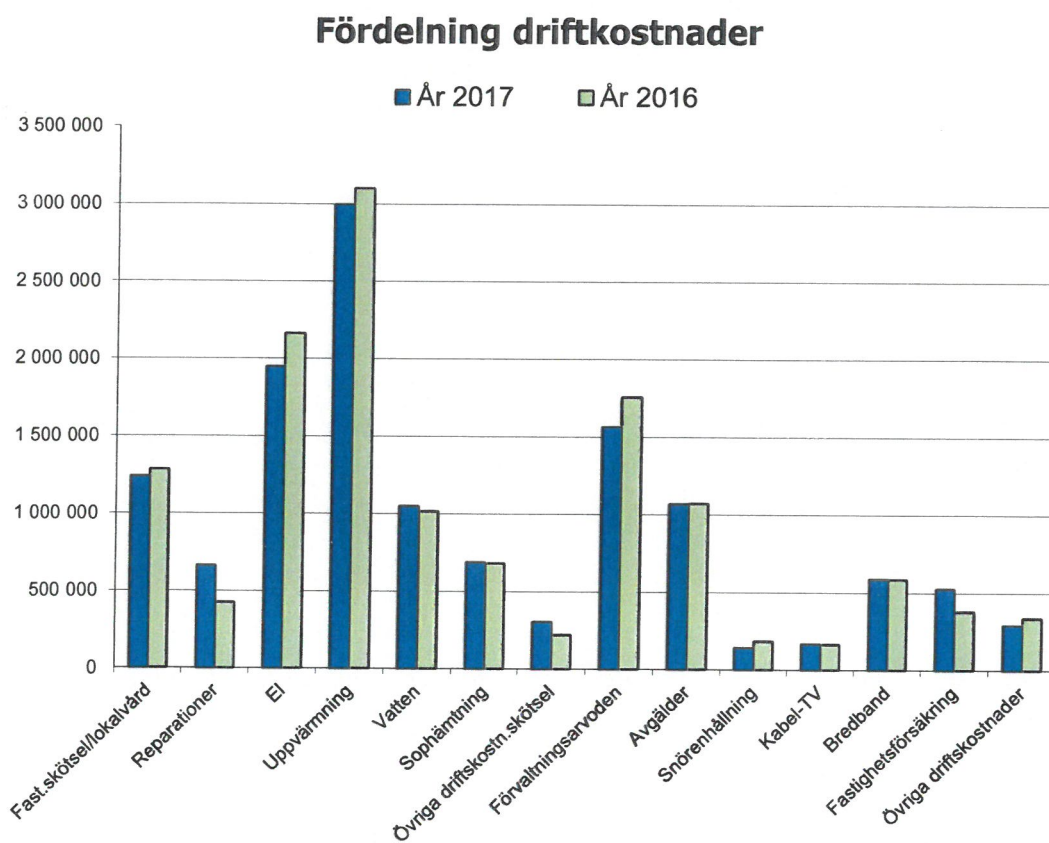
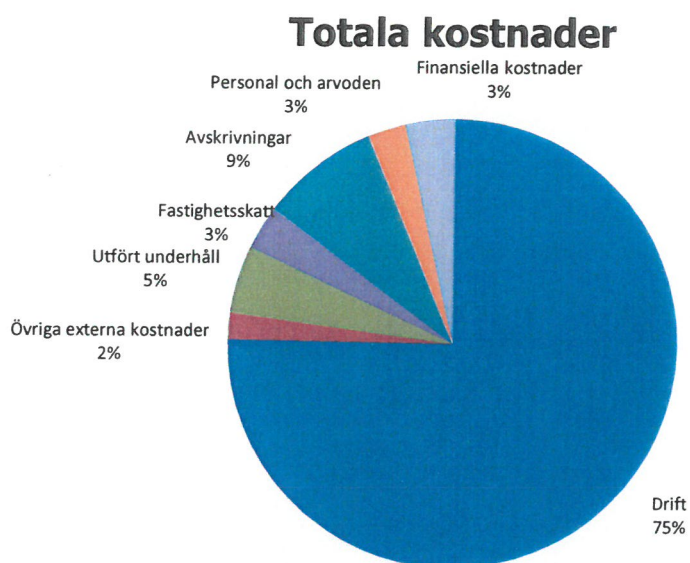

Olena Zozulyak

BoRevision AB
Av HSB Riksförbund
utsedd revisor

20/04-2018


Nathalie Widenroset

Av föreningen vald revisor



BALANSRÄKNINGEN

Balansräkningen visar föreningens tillgångar (tillgångssidan) och hur dessa finansieras (skuldsidan). På tillgångssidan redovisas dels anläggnings-tillgångar såsom byggnader, mark och inventarier samt långfristiga placeringar, dels omsättningstillgångar såsom avgiftsfordringar, kortfristiga placeringar samt kassa och bank. På skuldsidan redovisas föreningens egna kapital, fastighetslån och övriga skulder. Det egna kapitalet indelas i bundet eget kapital som består av insatser, upplåtelseavgifter och fond för yttre underhåll samt fritt eget kapital som innefattar årets resultat och resultat från tidigare år (balanserat resultat eller ansamlad förlust).

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR

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

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR

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

KASSA OCH BANK

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

LÅNGFRISTIGA SKULDER

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

KORTFRISTIGA SKULDER

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

FONDER FÖR YTTRE OCH INRE UNDERHÅLL

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

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

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

Pågående stadgerevision kan medföra ändrade principer för redovisning av fonderingen.

TOMTRÄTT

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

LIKVIDITET

Bostadsrättsföreningens förmåga att betala sina kortfristiga skulder (till exempel vatten, el, löner, bränsle). Likviditeten erhålls genom att jämföra bostadsrättsföreningens likvida tillgångar med dess kortfristiga skulder. Är de likvida tillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten god.

SLUTLIGEN

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

