



# ÅRSREDOVISNING 2022

HSB Brf Kornet i Norsborg

MEDLEM I HSB



HSB – där möjligheterna bor



# FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

## VERKSAMHETEN

Styrelsen för HSB Brf Kornet i Norsborg med säte i Huddinge org.nr. 716416-4142 får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2022

### ALLMÄNT OM VERKSAMHETEN

Föreningen är en äkta 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. 2023-05-01.

| Antal | Benämning                             | Total yta m <sup>2</sup> |
|-------|---------------------------------------|--------------------------|
| 6     | lokaler (hyresrätt)                   | 467                      |
| 384   | lägenheter (upplåtna med bostadsrätt) | 28320                    |
| 230   | p-platser                             | 0                        |
| 102   | garageplatser                         | 0                        |

### Totalt 722 objekt

**28787**

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.     |
|------------------------|------------|------------|------------|
| George Yacoub          | Ordförande | 2020-05-27 |            |
| Dan Johansson          | Ledamot    | 2019-05-28 |            |
| Laila Lundström        | Ledamot    | 2016-05-25 |            |
| Ann-Cathrine Johansson | Ledamot    | 2021-06-10 |            |
| Birger Berggren        | Ledamot    | 2020-05-25 | 2022-05-22 |
| Lars-Gunnar Stefansson | Ledamot    | 2021-06-10 | 2022-05-24 |
| Börje Skoog            | Ledamot    | 2016-05-25 |            |
| Maria Thöyrä           | Ledamot    | 2022-05-23 |            |
| Olsen Carina           | Ledamot    | 2014-05-26 |            |
| Süleyman Boyacioglu    | Suppleant  | 2021-06-10 |            |
| Fahredin Sallahu       | Suppleant  | 2022-05-24 |            |

I tur att avgå från styrelsen vid ordinarie föreningsstämma är:

Laila Lundström  
George Yacoub  
Ann-Cathrine Johansson  
Süleyman Boyacioglu  
Fahredin Sallahu

Styrelsen har under året hållit 12 protokollförda styrelsemöten.

Firmatecknare har varit: Dan Johansson, Laila Lundström, Börje Skoog, George Yacoub.

Firman tecknas enligt ovan av Stadgar 2011.

Revisorer har varit: Sobhan Nouri vald av föreningen, samt en av HSB Riksförbund utsedd revisor hos BoRevision.

Valberedning har varit: Nadia De Cozar (sammankallande), Nadia De Cozar, Adnan Inci samt Seher Akcakin Ciftci, valda vid föreningsstämman.

**Föreningsstämma**

Ordinarie föreningsstämma hölls 2022-05-23. På stämman deltog 25 medlemmar.

**VÄSENTLIGA HÄNDELSE UNDER RÄKENSKAPSÅRET**

Årsavgiften förändrades fr.o.m. 2022-01-01 med +1%.

En förändring av årsavgiften med +6% per 2023-01-01 är registrerad.

Föreningen har en underhållsplan som redovisar fastighetens underhållsbehov.

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

Senaste stadgeenliga fastighetsbesiktning utfördes i enlighet med föreningens underhållsplan under maj månad.

Botkyrka kommun begärde omreglering av föreningens tomträttsavgäld. Höjningen innebär en 64 % ökning från den nu gällande tomträttsavgälden. Föreningen har inte godtagit höjningen och har bestridit den i mark- och miljödomstolen vid Nacka tingsrätt med hjälp av jurister på HSB. Föreningen har sedan tidigare budgeterat för en motsvarande höjning. Föreningen vann i Tingsrätten men kommunen har överklagat belutet till Svea Hovrätt. Beslut kommer att fattas under 2023

Föreningen klarar idag av en höjning av tomträtterna inom gällande budget, men ett framtida stambyte kommer att kräva en förändring av avgifterna. Beslut om stambyte har ej tagits och ingen detaljerad kalkyl över kostnaderna har ej gjorts.

Preliminär start för ett stambyte är år 2025.

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.

**Sedan föreningen startade har följande större åtgärder genomförts:**

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

| Årtal | Ändamål                                                     |
|-------|-------------------------------------------------------------|
| 2023  | Byte av lysarmaturer i komplementhusen<br>Fasadtvätt, tegel |
| 2024  | OVK-besiktning<br>Målning föreningslokal                    |
| 2025  | Stambyte<br>Målning balkonger                               |
| 2026  | Trapphusmålning<br>Asfaltering av gångvägar                 |

## MEDLEMSINFORMATION

Under året har 35 bostadsrätter överlåtits och 0 upplåtits.

Vid räkenskapsårets början var medlemsantalet 526 och under året har det tillkommit 47 och avgått 39 medlemmar.

Antalet medlemmar vid räkenskapsårets slut var 534.

## FLERÅRSÖVERSIKT

|                                        | 2022   | 2021   | 2020   | 2019   | 2018   |
|----------------------------------------|--------|--------|--------|--------|--------|
| Sparande, kr/kvm                       | 164    | 209    | 232    | 263    | 253    |
| Skuldsättning, kr/kvm                  | 1 892  | 1 941  | 1 982  | 2 024  | 2 040  |
| Räntekänslighet, %                     | 3      | 3      | 3      | 3      | 3      |
| Energikostnad, kr/kvm                  | 300    | 254    | 217    | 213    | 210    |
| Driftskostnad, kr/kvm                  | 641    | 563    | 0      | 0      | 0      |
| Årsavgifter, kr/kvm                    | 722    | 715    | 709    | 709    | 709    |
| Totala intäkter, kr/kvm                | 841    | 826    | 813    | 821    | 808    |
| Nettoomsättning, tkr                   | 24 159 | 23 721 | 23 365 | 23 585 | 23 364 |
| Resultat efter finansiella poster, tkr | 2 036  | 2 502  | 4 094  | 4 910  | 4 853  |
| Soliditet, %                           | 41     | 39     | 37     | 34     | 30     |

**Sparande:**

Definition: Årets resultat + summan av avskrivningar + summan av kostnadsfört/planerat underhåll per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ett sparande behövs för att klara framtida investeringsbehov eller kostnadsökningar.

**Skuldsättning:**

Definition: Totala räntebärande skulder per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Finansiering med lånat kapital är ett viktigt mått för att bedöma ytterligare handlingsutrymme och motståndskraft för kostnadsändringar och andra behov.

**Räntekänslighet:**

Definition: 1 procentenhets ränteförändring av de totala räntebärande skulderna delat med de totala årsavgifterna

Varför? Det är viktigt att veta om föreningens ekonomi är känslig för ränteförändringar. Beskriver hur höjda räntor kan påverka årsavgifterna – allt annat lika.

**Energikostnad:**

Definition: Totala kostnader för vatten + värme + el per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en ingång till att diskutera energi- och resurseffektivitet i föreningen.

**Driftskostnad:**

Definition: Totala kostnader för drift inklusive energikostnad per kvm total yta (boyta + lokalyta)

Varför? Ger en bild av föreningens löpande utgifter för drift och förvaltning av dess fastighet(er).

**Årsavgifter:**

Definition: Totala årsavgifter per kvm total boyta (Bostadsrättsytan)

Varför? Årsavgiften påverkar den enskilde medlemmens månadskostnad och värdet på bostadsrätten. Därför är det viktigt att bedöma om årsavgiften ligger rätt i förhållande till de andra nyckeltalen – om det finns en risk att den är för låg.

## FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

|                                       | Belopp vid<br>årets ingång | Disposition av<br>föregående års<br>resultat enligt<br>stämmans beslut | Förändring<br>under året* | Belopp vid<br>årets utgång |
|---------------------------------------|----------------------------|------------------------------------------------------------------------|---------------------------|----------------------------|
| <b>Bundet eget kapital</b>            |                            |                                                                        |                           |                            |
| Inbetalade insatser, kr               | 350 500                    | 0                                                                      | 0                         | 350 500                    |
| Kapitaltillskott/extra insats, kr     | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Upplåtelseavgifter, kr                | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Uppskrivningsfond, kr                 | 0                          | 0                                                                      | 0                         | 0                          |
| Underhållsfond, kr                    | 14 468 530                 | 0                                                                      | 1 389 563                 | 15 858 093                 |
| <b>S:a bundet eget kapital, kr</b>    | <b>14 819 030</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>1 389 563</b>          | <b>16 208 593</b>          |
| <b>Fritt eget kapital</b>             |                            |                                                                        |                           |                            |
| Balanserat resultat, kr               | 22 309 940                 | 2 500 546                                                              | -1 389 563                | 23 420 923                 |
| Årets resultat, kr                    | 2 500 546                  | -2 500 546                                                             | 2 036 026                 | 2 036 026                  |
| <b>S:a ansamlad vinst/förlust, kr</b> | <b>24 810 486</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>646 463</b>            | <b>25 456 949</b>          |
| <b>S:a eget kapital, kr</b>           | <b>39 629 516</b>          | <b>0</b>                                                               | <b>2 036 026</b>          | <b>41 665 542</b>          |

\* Under året har reservation till underhållsfond gjorts med 1 733 000 kr samt ianspråktagande skett med 343 437 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 | 24 810 486        |
| Årets resultat, kr                                  | 2 036 026         |
| Reservation till underhållsfond, kr                 | -1 733 000        |
| Ianspråktagande av underhållsfond, kr               | 343 437           |
| <b>Summa till föreningsstämmans förfogande, kr</b>  | <b>25 456 949</b> |

## Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:

|                                                                       |                   |
|-----------------------------------------------------------------------|-------------------|
| Styrelsens förslag gällande extra reservation till underhållsfond, kr | -0                |
| <b>Balanseras i ny räkning, kr</b>                                    | <b>25 456 949</b> |

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

| RESULTATRÄKNING                                            |       | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|------------------------------------------------------------|-------|--------------------------|--------------------------|
| <b>Rörelseintäkter</b>                                     |       |                          |                          |
| Nettoomsättning                                            | Not 2 | 24 197 420               | 23 721 414               |
| <b>Summa rörelseintäkter</b>                               |       | <b>24 197 420</b>        | <b>23 721 414</b>        |
| <b>Rörelsekostnader</b>                                    |       |                          |                          |
| Driftskostnader                                            | Not 3 | -18 132 486              | -16 185 816              |
| Övriga externa kostnader                                   | Not 4 | -536 945                 | -435 914                 |
| Underhåll enligt plan                                      | Not 5 | -343 437                 | -1 062 555               |
| Personalkostnader och arvoden                              | Not 6 | -419 049                 | -438 725                 |
| Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar | Not 7 | -2 336 298               | -2 439 071               |
| Övriga rörelsekostnader                                    | Not 8 | 0                        | -319 818                 |
| <b>Summa rörelsekostnader</b>                              |       | <b>-21 768 215</b>       | <b>-20 881 899</b>       |
| <b>Rörelseresultat</b>                                     |       | <b>2 429 205</b>         | <b>2 839 515</b>         |
| <b>Finansiella poster</b>                                  |       |                          |                          |
| Övriga ränteintäkter och liknande poster                   |       | 20 656                   | 2 377                    |
| Räntekostnader och liknande resultatposter                 |       | -413 475                 | -341 301                 |
| Övriga finansiella poster                                  | Not 9 | -360                     | -45                      |
| <b>Summa finansiella poster</b>                            |       | <b>-393 179</b>          | <b>-338 969</b>          |
| <b>Årets resultat</b>                                      |       | <b>2 036 026</b>         | <b>2 500 546</b>         |

| Balansräkning                                  |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|------------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Tillgångar</b>                              |        |                    |                    |
| <b>Anläggningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <i>Materiella anläggningstillgångar</i>        |        |                    |                    |
| Byggnader och mark                             | Not 10 | 91 181 737         | 93 516 318         |
| Pågående nyanläggningar                        | Not 11 | 111 553            | 111 553            |
| Inventarier och installationer                 | Not 12 | 0                  | 1 718              |
| <b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>  |        | <b>91 293 290</b>  | <b>93 629 588</b>  |
| <i>Finansiella anläggningstillgångar</i>       |        |                    |                    |
| Andra långfristiga värdepappersinnehav         | Not 13 | 500                | 500                |
| <b>Summa finansiella anläggningstillgångar</b> |        | <b>500</b>         | <b>500</b>         |
| <b>Summa anläggningstillgångar</b>             |        | <b>91 293 790</b>  | <b>93 630 088</b>  |
| <b>Omsättningstillgångar</b>                   |        |                    |                    |
| <i>Kortfristiga fordringar</i>                 |        |                    |                    |
| Hyses- och avgiftsfordringar                   |        | 20 458             | 13 168             |
| Kundfordringar                                 |        | 441 619            | 389 057            |
| Avräkningskonto HSB                            |        | 4 621 159          | 5 476 922          |
| Övriga kortfristiga fordringar                 |        | 14 477             | 14 119             |
| Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter   | Not 14 | 1 179 628          | 1 186 592          |
| <b>Summa kortfristiga fordringar</b>           |        | <b>6 277 341</b>   | <b>7 079 857</b>   |
| Bank                                           | Not 15 | 4 014 608          | 5 406              |
| <b>Summa kassa och bank</b>                    |        | <b>4 014 608</b>   | <b>5 406</b>       |
| <b>Summa omsättningstillgångar</b>             |        | <b>10 291 949</b>  | <b>7 085 264</b>   |
| <b>Summa tillgångar</b>                        |        | <b>101 585 739</b> | <b>100 715 352</b> |

| Balansräkning                                |        | 2022-12-31         | 2021-12-31         |
|----------------------------------------------|--------|--------------------|--------------------|
| <b>Eget kapital och skulder</b>              |        |                    |                    |
| <b>Eget kapital</b>                          |        |                    |                    |
| <i>Bundet eget kapital</i>                   |        |                    |                    |
| Insatser                                     |        | 350 500            | 350 500            |
| Fond för yttre underhåll                     |        | 15 858 093         | 14 468 530         |
| <b>Summa bundet eget kapital</b>             |        | <b>16 208 593</b>  | <b>14 819 030</b>  |
| <i>Fritt eget kapital</i>                    |        |                    |                    |
| Balanserat resultat                          |        | 23 420 923         | 22 309 940         |
| Årets resultat                               |        | 2 036 026          | 2 500 546          |
| <b>Summa fritt eget kapital</b>              |        | <b>25 456 949</b>  | <b>24 810 486</b>  |
| <b>Summa eget kapital</b>                    |        | <b>41 665 542</b>  | <b>39 629 516</b>  |
| <b>Skulder</b>                               |        |                    |                    |
| <i>Långfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  | Not 16 | 28 701 689         | 36 070 885         |
| <b>Summa långfristiga skulder</b>            |        | <b>28 701 689</b>  | <b>36 070 885</b>  |
| <i>Kortfristiga skulder</i>                  |        |                    |                    |
| Skulder till kreditinstitut                  |        | 25 756 856         | 19 690 652         |
| Leverantörsskulder                           |        | 1 877 739          | 1 753 977          |
| Aktuell skatteskuld                          | Not 17 | 36 375             | 65 474             |
| Övriga kortfristiga skulder                  | Not 18 | 222 204            | 345 193            |
| Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter | Not 19 | 3 325 334          | 3 159 655          |
| <b>Summa kortfristiga skulder</b>            |        | <b>31 218 508</b>  | <b>25 014 951</b>  |
| <b>Summa skulder</b>                         |        | <b>59 920 197</b>  | <b>61 085 836</b>  |
| <b>Summa eget kapital och skulder</b>        |        | <b>101 585 739</b> | <b>100 715 352</b> |

**Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper samt övriga bokslutskommentarer**

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

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärde om ej annat anges nedan.

Belopp anges i kronor om inget annat anges.

**Avskrivning fastighet**

Fastighetens betydande komponenter bedöms ha väsentligt skilda nyttjandeperioder och därför har fastighetens bokförda värden fördelats på väsentliga komponenter. Komponentindelningen har genomförts med utgångspunkt i vägledning av SABO:s rekommendationer för komponentindelning av hyresfastigheter med anpassning till bostadsrättsföreningens särskilda förutsättningar.

Återstående redovisningsmässig nyttjandeperiod för föreningens byggnad/-er har bedömts vara 7-117 år. Årets avskrivning på de olika komponenterna uppgår genomsnittligt till 1,6 %.

**Markanläggningar**

Avskrivning på sker enligt raka avskrivningsplaner som sträcker sig över 25 år och som grundar sig på anläggningarnas anskaffningsvärde och förväntad nyttjandeperiod.

**Avskrivning Inventarier**

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

**Klassificering av skulder till kreditinstitut**

Lån som förfaller till betalning inom 12 månader från balansdagen redovisas som kortfristiga skulder till kreditinstitut

**Fond för yttre underhåll**

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

**Fordringar**

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

**Fastighetsskatt / Fastighetsavgift**

Kommunal fastighetsavgift på bostäder i hyreshus (flerbostadshus) är 0,3% av taxeringsvärdet för bostadsdelen, dock högst 1 519 kr per lägenhet 2022.

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 20,6% för verksamheter som inte kan hänföras till fastigheten, tex avkastning på en del placeringar.

## Noter

| Not 2 | Nettoomsättning                                                      | 2022-01-01<br>2022-12-31 | 2021-01-01<br>2021-12-31 |
|-------|----------------------------------------------------------------------|--------------------------|--------------------------|
|       | Årsavgifter bostäder                                                 | 20 456 627               | 20 253 552               |
|       | Hysesintäkt lokaler                                                  | 406 624                  | 406 884                  |
|       | Hysesintäkt garage och bilplatser                                    | 964 521                  | 923 599                  |
|       | Hysesintäkt övrigt                                                   | 91 272                   | 58 134                   |
|       | Hysesrabatter                                                        | 0                        | -52 900                  |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift el                                       | 1 307 499                | 1 167 633                |
|       | Årsavgift konsumtionsavgift TV/bredband/iptelefoni                   | 572 875                  | 573 000                  |
|       | Övriga intäkter i verksamheten                                       | 272 965                  | 239 395                  |
|       | Intäkt andrahandsupplåtelse                                          | 6 864                    | 12 909                   |
|       | Överlåtelse- och pantförskrivningsavgifter                           | 64 364                   | 72 975                   |
|       | Övriga fakturerade kostnader                                         | 8 650                    | 11 140                   |
|       | Övriga primära intäkter och ersättningar från boende och lokalhavare | 45 159                   | 55 093                   |
|       |                                                                      | <b>24 197 420</b>        | <b>23 721 414</b>        |

| Not 3 | Driftskostnader                  |                    |                    |
|-------|----------------------------------|--------------------|--------------------|
|       | Reparationer                     | -1 234 549         | -953 869           |
|       | El                               | -4 142 386         | -2 907 457         |
|       | Uppvärmning                      | -3 206 898         | -3 221 214         |
|       | Tomträttsavgäld                  | -1 070 800         | -1 072 300         |
|       | Vatten                           | -1 281 767         | -1 171 073         |
|       | Renhållning                      | -897 842           | -801 747           |
|       | Bevakningskostnader              | -26 865            | -24 262            |
|       | TV, bredband, iptelefoni         | -775 120           | -770 674           |
|       | Obligatoriska besiktningar       | -6 719             | 0                  |
|       | Serviceavtal                     | -263 495           | -265 279           |
|       | Hissar serviceavtal & besiktning | -93 276            | -88 439            |
|       | Fastighetsskötsel och lokalvård  | -2 043 185         | -1 884 777         |
|       | Förvaltningskostnader            | -1 663 457         | -1 579 850         |
|       | Försäkringar                     | -678 668           | -715 701           |
|       | Fastighetsskatt                  | -667 346           | -638 416           |
|       | Övriga driftskostnader           | -80 113            | -90 757            |
|       |                                  | <b>-18 132 486</b> | <b>-16 185 816</b> |

| Not 4 | Övriga externa kostnader                      |                 |                 |
|-------|-----------------------------------------------|-----------------|-----------------|
|       | Extern revisionsarvode                        | -26 000         | -25 000         |
|       | Kostnader överlåtelse och panter              | -66 554         | -75 395         |
|       | Föreningsverksamhet                           | -1 202          | -23 046         |
|       | Kontorsutrustning och -material               | -2 450          | -4 434          |
|       | Kontorskostnad tele, datakommunikation, porto | -66 450         | -55 027         |
|       | Konsulter                                     | -99 231         | 0               |
|       | Förbrukningsinventarier                       | -10 604         | -13 947         |
|       | Medlemsavgifter HSB                           | -195 480        | -195 480        |
|       | Stämma och styrelse                           | -17 892         | -21 918         |
|       | Arrende, hyra, leasing                        | -51 080         | -21 667         |
|       |                                               | <b>-536 945</b> | <b>-435 914</b> |

| Not 5 | Underhåll enligt plan           |                 |                   |
|-------|---------------------------------|-----------------|-------------------|
|       | Underhåll installationer        | -343 437        | -760 055          |
|       | Underhåll fönster               | 0               | -247 500          |
|       | Underhåll garage och bilplatser | 0               | -55 000           |
|       |                                 | <b>-343 437</b> | <b>-1 062 555</b> |

| Not 6 | Personalkostnader     |                 |                 |
|-------|-----------------------|-----------------|-----------------|
|       | Arvode till styrelsen | -216 288        | -217 735        |
|       | Övriga arvoden        | -126 389        | -138 246        |
|       | Revisionsarvode       | -6 188          | -6 149          |
|       | Sociala avgifter      | -70 184         | -70 095         |
|       | Utbildning            | 0               | -6 500          |
|       |                       | <b>-419 049</b> | <b>-438 725</b> |

|              |                                              |                   |                   |
|--------------|----------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Not 7</b> | <b>Avskrivningar</b>                         |                   |                   |
|              | Byggnader                                    | -2 062 282        | -2 165 055        |
|              | Markanläggningar                             | -272 298          | -226 830          |
|              | Byggnadsinventarier                          | 0                 | -45 469           |
|              | Inventarier                                  | -1 718            | -1 718            |
|              |                                              | <u>-2 336 298</u> | <u>-2 439 071</u> |
| <b>Not 8</b> | <b>Övrig rörelsekostnader</b>                |                   |                   |
|              | Förlust vid avyttring av anläggningstillgång | 0                 | -319 118          |
|              | Bolagsverket                                 | 0                 | -700              |
|              |                                              | <u>0</u>          | <u>-319 818</u>   |
| <b>Not 9</b> | <b>Övriga finansiella poster</b>             |                   |                   |
|              | Bankavgifter                                 | -360              | -45               |
|              |                                              | <u>-360</u>       | <u>-45</u>        |

| Not 10 | Byggnader och mark                                                                                         | 2022-12-31                                              | 2021-12-31         |                   |                    |                    |
|--------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------------------------------------------|--------------------|-------------------|--------------------|--------------------|
|        | Värdet utgörs av anskaffningskostnaden<br>Byggnadernas nu aktiverade komponenter är helt avskrivna år 2092 |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | <b>Ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                                     |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde byggnader                                                                       | 127 114 706                                             | 117 617 833        |                   |                    |                    |
|        | Omklassificering                                                                                           | 0                                                       | 4 903 561          |                   |                    |                    |
|        | Årets försäljning, utträngning byggnad                                                                     | 0                                                       | -499 600           |                   |                    |                    |
|        | Årets investering byggnader                                                                                | 0                                                       | 5 092 912          |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärde markanläggningar                                                                | 8 425 211                                               | 8 425 211          |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade anskaffningsvärden</b>                                                            | <b>135 539 916</b>                                      | <b>135 539 916</b> |                   |                    |                    |
|        | <b>Ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                              |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar byggnader                                                                           | -39 065 076                                             | -37 080 503        |                   |                    |                    |
|        | Årets försäljning, utträngning byggnad                                                                     | 0                                                       | 180 482            |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar byggnader                                                                              | -2 062 282                                              | -2 210 523         |                   |                    |                    |
|        | Ingående avskrivningar markanläggningar                                                                    | -2 958 522                                              | -2 686 223         |                   |                    |                    |
|        | Årets avskrivningar markanläggningar                                                                       | -272 298                                                | -226 830           |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående ackumulerade avskrivningar enligt plan</b>                                                     | <b>-44 358 178</b>                                      | <b>-42 023 598</b> |                   |                    |                    |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                              | <b>91 181 738</b>                                       | <b>93 516 318</b>  |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden byggnader                                                                                  | 85 987 348                                              | 88 004 161         |                   |                    |                    |
|        | Bokförda värden markanläggningar                                                                           | 5 194 390                                               | 5 512 157          |                   |                    |                    |
|        | <b>Fastighetsbeteckning:</b>                                                                               | Tomträtterna Kornet 2-5, Kornet 7 samt Hallunda 4:21-22 |                    |                   |                    |                    |
|        | <b>Taxeringsvärde</b>                                                                                      | <b>Värdeår</b>                                          | <b>Byggnad</b>     | <b>Mark</b>       | <b>Totalt</b>      | <b>Föreg år</b>    |
|        | Bostäder hyreshus                                                                                          |                                                         | 252 000 000        | 84 200 000        | 336 200 000        | 267 200 000        |
|        | Lokaler                                                                                                    |                                                         | 4 901 000          | 3 504 000         | 8 405 000          | 7 816 000          |
|        |                                                                                                            |                                                         | <b>256 901 000</b> | <b>87 704 000</b> | <b>344 605 000</b> | <b>275 016 000</b> |
| Not 11 | Pågående nyanläggningar                                                                                    |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående värde pågående nyanläggningar                                                                     |                                                         |                    | 111 553           |                    | 5 015 114          |
|        | Omklassificering till Byggnader & Mark                                                                     |                                                         |                    | 0                 |                    | -4 903 561         |
|        | Utgående värde pågående nyanläggningar                                                                     |                                                         |                    | <b>111 553</b>    |                    | <b>111 553</b>     |
| Not 12 | Inventarier och installationer                                                                             |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Ingående anskaffningsvärden                                                                                |                                                         |                    | 911 862           |                    | 911 862            |
|        | Utgående anskaffningsvärden                                                                                |                                                         |                    | 911 862           |                    | 911 862            |
|        | Ingående avskrivningar                                                                                     |                                                         |                    | -910 144          |                    | -908 427           |
|        | Årets avskrivningar                                                                                        |                                                         |                    | -1 718            |                    | -1 718             |
|        | Utgående avskrivningar                                                                                     |                                                         |                    | -911 862          |                    | -910 144           |
|        | <b>Utgående bokfört värde</b>                                                                              |                                                         |                    | <b>0</b>          |                    | <b>1 718</b>       |
| Not 13 | Andra långfristiga värdepappersinnehav                                                                     |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Medlemsandel HSB                                                                                           |                                                         |                    | 500               |                    | 500                |
|        |                                                                                                            |                                                         |                    | <b>500</b>        |                    | <b>500</b>         |
| Not 14 | Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                               |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter                                                        |                                                         |                    | 1 179 628         |                    | 1 186 592          |
|        |                                                                                                            |                                                         |                    | <b>1 179 628</b>  |                    | <b>1 186 592</b>   |
| Not 15 | Bank                                                                                                       |                                                         |                    |                   |                    |                    |
|        | Swedbank                                                                                                   |                                                         |                    | 4 009 185         |                    | 5 406              |
|        | SBAB                                                                                                       |                                                         |                    | 5 423             |                    |                    |
|        |                                                                                                            |                                                         |                    | <b>4 014 608</b>  |                    | <b>5 406</b>       |

**Not 16 Skulder till kreditinstitut**

| Låneinstitut        | Ränteändring | Räntesats | Konv.datum | Belopp            | Nästa års<br>amortering |
|---------------------|--------------|-----------|------------|-------------------|-------------------------|
| Stadshypotek AB     |              | 0,50%     | 2023-03-01 | 6 566 204         | 500 000                 |
| Stadshypotek AB     |              | 0,59%     | 2026-09-01 | 18 665 881        | 581 792                 |
| Swedbank Hypotek AB |              | 2,97%     | 2023-03-28 | 18 387 660        | 0                       |
| Swedbank Hypotek AB |              | 0,70%     | 2024-10-25 | 10 838 800        | 221 200                 |
|                     |              |           |            | <b>54 458 545</b> | <b>1 302 992</b>        |

Långfristiga skulder exklusive kortfristig del

**28 701 689**

Amorteringar inom 2-5 år beräknas uppgå till

5 211 968

Om fem år beräknas skulder till kreditinstitut uppgå på balansdagen till

47 943 585

Finns det Swap-avtal i föreningen?

Nej

**Ställda säkerheter**

Fastighetsinteckning

74 496 000

74 496 000

varav i eget förvar

0

0

**Summa ställda säkerheter**

74 496 000

74 496 000

**Not 17 Aktuell skatteskuld**

Årets beräknade skatteskuld

36 375

65 474

**36 375****65 474****Not 18 Övriga kortfristiga skulder**

Mervärdeskatt

17 131

16 526

Personalens källskatt

49 179

52 223

Arbetsgivaravgifter

30 036

28 777

Övriga kortfristiga skulder

125 858

247 667

**222 204****345 193****Not 19 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

Upplupen el, vatten, värme, renhållning

1 404 180

1 025 669

Upplupna räntekostnader

11 499

23 950

Upplupen revision

26 000

25 000

Upplupen fastighetsförvaltning

61 038

0

Förutbetalda årsavgifter och hyror

1 638 761

1 951 166

Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

183 857

133 870

**3 325 334****3 159 655****Not 20 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.**

Inga väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut.

**Denna årsredovisning är elektroniskt signerad av**

Ann-Cathrine Johansson

Börje Skoog

Dan Johansson

George Yacoub

Laila Lundström

Maria Thöyrä

Olsen Carina

Vår revisionsberättelse har

-

-

lämnats beträffande denna årsredovisning

Sobhan Nouri

Jörgen Götehed

BoRevision i Sverige AB

Revisor vald av föreningsstämman

Revisor utsedd av HSB Riksförbund

# REVISIONSBERÄTTELSE

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

## Rapport om årsredovisningen

### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för HSB Brf Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2022.

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 2022 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. Revisorerans 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 BoRevision 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 Brf Kornet i Norsborg för räkenskapsåret 2022 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 revisionssed i Sverige. Revisor utsedd av HSB Riksförbund har i övrigt fullgjort sitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

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

### Styrelsens ansvar

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

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

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god 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.

Norsborg

Digitalt signerad av

Jörgen Götehed  
BoRevision i Sverige AB  
Av HSB Riksförbund utsedd revisor

Av föreningen vald revisor



## ÅRSREDOVISNING 2022

Årsredovisning för 2022 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**GEORGE YACOUB**

**Ordförande**

E-signerade med BankID: 2023-03-28 kl. 17:08:32



**LAILA LUNDSTRÖM**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-19 kl. 14:47:38



**ANN-CATHRINE NILSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-17 kl. 13:27:44



**MARIA THÖYRÄ**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:30:52



**DAN JOHANSSON**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-23 kl. 20:51:11



**OLSEN CARINA**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-22 kl. 18:50:46



**BÖRJE SKOOG**

**Ledamot**

E-signerade med BankID: 2023-03-18 kl. 18:16:12



**SOBHAN NOURI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 18:58:22



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:05:41



## REVISIONSBERÄTTELSE 2022

Revisionsberättelsen för 2022 avseende HSB Brf Kornet i Norsborg signerades av följande personer med HSBs e-signeringstjänst i samarbete med Scrive.

**SOBHAN NOURI**

**Revisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-06 kl. 18:59:33



**JÖRGEN GÖTEHED BOREVISION**

**AB**

**Bolagsrevisor**

E-signerade med BankID: 2023-04-14 kl. 13:07:44



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 föreningsstämmans 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 stadgama 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

Stadgama 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 star något i årsredovisningen.