

Årsredovisning

2018-01-01 – 2018-12-31

BRF Kornet
Org nr: 746000-2277



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	3
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Styrelsens ord
Att bo i BRF
Ordlista



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2018-01-01 till 2018-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i svenska kronor om inte annat anges.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus, mot ersättning, till föreningens medlemmar upplåta bostadslägenheter för permanent boende om inte annat särskilt avtalats, och i förekommande fall lokaler, till nyttjande utan begränsning i tiden.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-30. Nuvarande stadgar registrerades 2017-06-29. Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Årets resultat är bättre än föregående år. Förändringen beror främst på minskade kostnader för reparation och underhåll. Föreningens likviditet har under året förändrats från 172% till 199%. I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 262 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Kornet 3 i Malmö kommun. På fastigheten finns 1 byggnad med 20 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1938. Fastighetens adress är Åhusgatan 5 i Malmö.

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

Hemförsäkring bekostas individuellt av bostadsrättsinnehavarna och bostadsrättstillägget ingår i föreningens fastighetsförsäkring.

Lägenhetsfördelning

1 r.o.k.	2 r.o.k.	Summa
16	4	20

Total tomtarea	482 m ²
Total bostadsarea	823 m ²

Årets taxeringsvärde	9 716 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	9 716 000 kr

Riksbyggens kontor i Malmö har biträtt styrelsen med föreningens förvaltning enligt tecknat avtal.

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning
Riksbyggen	Fastighetsutveckling
Riksbyggen	Städ
Bredbandsbolaget/Telenor	Bredband
EON	Värme
Luleå energi	El

Teknisk status

Årets reparationer och underhåll: För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 17 tkr och planerat underhåll för 0 kr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

Underhållsplan: För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 512 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 168 tkr (204 kr/m²).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 343 tkr (417 kr/m²).

Efter senaste stämman och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Utsedd av
Karin Persson	Ordförande	Stämman
Kristofer Nilsson	Ledamot	Stämman
Aegir Atlason	Ledamot	Stämman
Emily Skyllermärk	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Utsedd av
Sara Thorberg	Suppleant	Stämman
Jenny Franzén	Suppleant	Stämman
Hugo Ulfsson- avgått under året	Suppleant	Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Utsedd av
Björn Lindberg	Föreningsvald revisor
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag

Valberedning	Utsedd av
Amanda Nilsson	Stämman

Föreningens firma tecknas förutom av styrelsen i sin helhet av styrelsens ledamöter, två i förening.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har inga händelser inträffat som påverkar föreningens ekonomi på ett sätt som väsentligt skiljer sig från den normala verksamhetens påverkan på ekonomin.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 7 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 28 personer.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 2).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

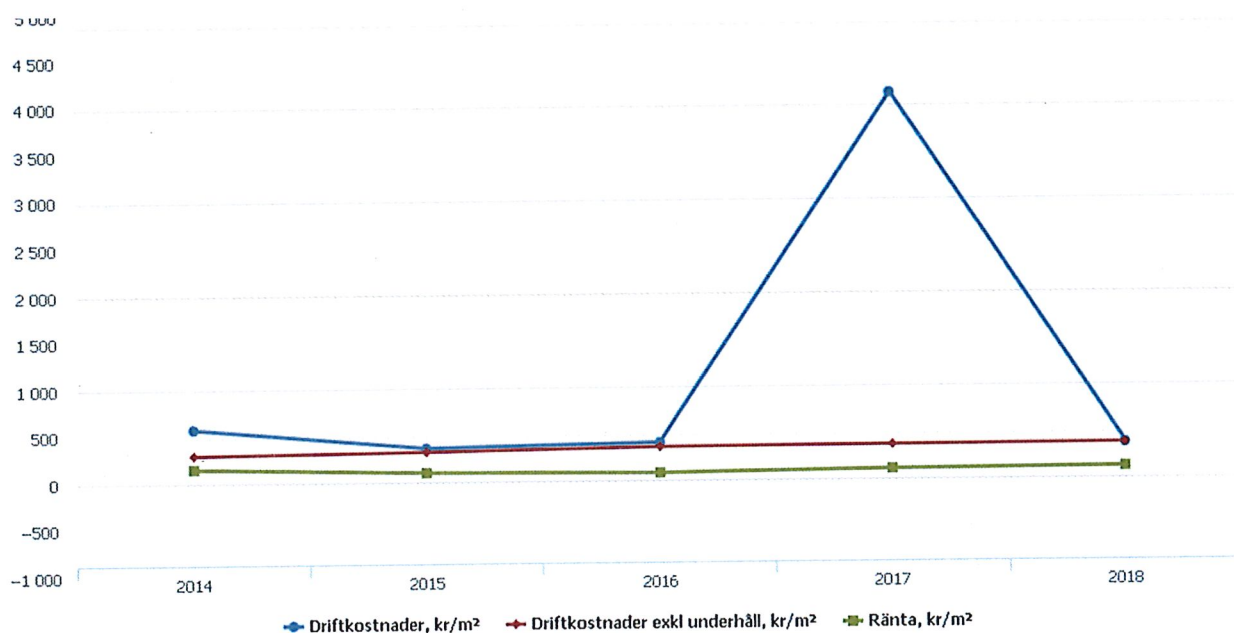
Föreningens årsavgift ändrades 2014-01-01 då den höjdes med 2,2 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om oförändrad årsavgift.

Årsavgiften för 2018 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2018	2017	2016	2015	2014
Nettoomsättning	787	787	787	787	787
Resultat efter finansiella poster	157	-2 959	167	187	-53
Årets resultat	157	-2 959	167	187	-53
Resultat exklusive avskrivningar	262	-2 855	272	292	52
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-81	-3 165	157	177	-63
Balansomslutning	7 705	7 725	4 337	4 458	4 439
Soliditet %	25	23	16	12	8
Likviditet %	199	172	474	490	377
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	956	956	956	956	956
Driftkostnader, kr/m ²	372	4 129	403	361	574
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	372	366	356	320	294
Ränta, kr/m ²	117	106	78	98	148
Lån, kr/m ²	6 805	7 003	4 250	4 608	4 694



Nettoomsättning: intäkter från årsavgifter, hyresintäkter m.m. som ingår i föreningens normala verksamhet med avdrag för lämnade rabatter.

Resultat efter finansiella poster: Se resultaträkningen.

Soliditet: beräknas som eget kapital inklusive egen kapitalandel (f.n. 78 %) av obeskattade reserver i procent av balansomslutningen.

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	4 458 202	0	264 104	-2 959 077
Disposition enl. årsstämmobeslut				-2 959 077	2 959 077
Reservering underhållsfond			343 000	-343 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-24 000		24 000	
Årets resultat					156 833
Vid årets slut	23 457	4 434 202	343 000	-3 013 973	156 833

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	-2 670 973
Årets resultat	156 833
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-343 000
Summa	-2 857 140

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning **-2 857 140**

Vad beträffar föreningens resultat och ställning i övrigt, hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkning med tillhörande bokslutskommentarer.

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	786 828	786 836
Övriga rörelseintäkter	Not 3	18 631	5 446
Summa rörelseintäkter		805 459	792 282
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-305 861	-3 398 136
Övriga externa kostnader	Not 5	-93 723	-112 982
Personalkostnader	Not 6	-48 460	-50 836
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-104 960	-103 960
Summa rörelsekostnader		-553 003	-3 665 913
Rörelseresultat		252 455	-2 873 631
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	849	2 134
Räntekostnader och liknande resultatposter		-96 471	-87 580
Summa finansiella poster		-95 622	-85 446
Resultat efter finansiella poster		156 833	-2 959 077
Årets resultat		156 833	-2 959 077

5

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	7 038 271	7 143 231
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		7 038 271	7 143 231
Summa anläggningstillgångar		7 038 271	7 143 231
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	0
Övriga fordringar	Not 10	398	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	22 368	23 914
Summa kortfristiga fordringar		22 784	24 312
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	644 427	556 968
Summa kassa och bank		644 427	556 968
Summa omsättningstillgångar		667 211	581 280
Summa tillgångar		7 705 482	7 724 510

7

Balansräkning

Belopp i kr		2018-12-31	2017-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 457	23 457
Uppskrivningsfond		4 434 202	4 458 202
Fond för yttre underhåll		343 000	0
Summa bundet eget kapital		4 800 659	4 481 659
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 013 973	264 104
Årets resultat		156 833	-2 959 077
Summa fritt eget kapital		-2 857 140	-2 694 973
Summa eget kapital		1 943 519	1 786 686
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 426 420	5 600 780
Summa långfristiga skulder		5 426 420	5 600 780
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	174 360	162 360
Leverantörsskulder		23 889	28 326
Skatteskulder	Not 14	2 528	2 375
Övriga skulder	Not 15	961	532
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	133 805	143 451
Summa kortfristiga skulder		335 543	337 044
Summa eget kapital och skulder		7 705 482	7 724 510

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Årsavgifter och hyror aviseras i förskott men redovisas så att endast den del som belöper på räkenskapsåret redovisas som intäkter. Ränta och utdelning redovisas som en intäkt när det är sannolikt att föreningen kommer att få de ekonomiska fördelar som är förknippade med transaktionen samt att inkomsten kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

Avskrivningstider för anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar	Avskrivningsprincip	Antal år
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Uppskrivning	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Mark är inte föremål för avskrivningar.
Belopp i kr om inget annat anges.

Not 2 Nettoomsättning

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Årsavgifter, bostäder	786 828	786 836
Summa nettoomsättning	786 828	786 836

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Övriga ersättningar	8 648	0
Fakturerade kostnader	180	0
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	1	-9
Övriga rörelseintäkter	9 802	5 455
Summa övriga rörelseintäkter	18 631	5 446

7

Not 4 Driftkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Underhåll	0	-3 097 315
Reparationer	-16 513	-27 803
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 740	-26 300
Försäkringspremier	-8 119	-7 737
Kabel- och digital-TV	-32 670	-35 640
Systematiskt brandskyddsarbete	-326	-326
Serviceavtal	0	-6 011
Obligatoriska besiktningar	-12 000	0
Förbrukningsinventarier	-17 412	-2 913
Fordons- och maskinkostnader	-90	-413
Vatten	-38 981	-38 575
Fastighetsel	-20 340	-19 159
Uppvärmning	-119 518	-125 152
Sophantering och återvinning	-13 152	-10 293
Förvaltningsarvode drift	0	-499
Summa driftkostnader	-305 861	-3 398 136

Not 5 Övriga externa kostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Förvaltningsarvode administration	-64 096	-62 630
Resekostnader	-71	-163
IT-kostnader	0	-400
Arvode, yrkesrevisor	-9 348	-8 935
Övriga förvaltningskostnader	-3 434	0
Kreditupplysningar	-450	0
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-9 540	0
Representation	-1 134	-400
Kontorsmateriel	-210	-103
Telefon och porto	-836	-837
Medlems- och föreningsavgifter	0	-4 210
Bankkostnader	-3 405	-33 074
Övriga externa kostnader	-1 200	-2 230
Summa övriga externa kostnader	-93 723	-112 982

Not 6 Personalkostnader

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Lön till kollektivanställda	-7 852	-7 741
Styrelsearvoden	-30 334	-29 866
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Pensionskostnader	-348	-230
Sociala kostnader	-9 426	-12 499
Summa personalkostnader	-48 460	-50 836

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 000	-11 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-104 960	-103 960

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster

	2018-01-01 2018-12-31	2017-01-01 2017-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	13	0
Övriga ränteintäkter	836	2 134
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	849	2 134

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2018-12-31	2017-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	4 116 000	66 798
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
	4 229 634	4 229 634
Uppskrivning av mark		
Mark	-	4 049 202
	-	4 049 202
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 278 836	8 278 836
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-151 498	-151 498
Tillkommande utgifter	-1 381 107	-1 288 148
	- 1 532 605	- 1 439 646
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	- 1 625 565	- 1 532 606
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	600 000	600 000
Årets uppskrivning	-203 000	-192 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 000	-11 000
	385 000	397 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	7 038 271	7 143 231
Varav		
Byggnader	385 000	397 000
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	2 537 271	2 630 231
Taxeringsvärden		
Bostäder	9 716 000	9 716 000
Totalt taxeringsvärde	9 716 000	9 716 000
varav byggnader	5 600 000	5 600 000
varav mark	4 116 000	4 116 000

Not 10 Övriga fordringar

	2018-12-31	2017-12-31
Skattekonto	398	398
Summa övriga fordringar	398	398

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 305	8 119
Förutbetalt förvaltningsarvode	10 093	15 795
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 970	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	22 368	23 914

Not 12 Kassa och bank

	2018-12-31	2017-12-31
Handkassa	4 643	1 891
Bankmedel	246 843	247 502
Transaktionskonto	392 941	307 574
Summa kassa och bank	644 427	556 968

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2018-12-31	2017-12-31
Inteckningslån	5 600 780	5 763 140
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-174 360	-162 360
Långfristig skuld vid årets slut	5 426 420	5 600 780

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändrings dag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	4,59%	2018-10-25	600 000,00	-600 000,00	0,00	0,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-03-30	662 500,00	0,00	40 000,00	622 500,00
SWEDBANK	1,49%	2021-05-25	2 376 000,00	0,00	48 000,00	2 328 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-06-01	1 293 300,00	0,00	57 480,00	1 235 820,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-01-30	831 340,00	0,00	16 880,00	814 460,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2023-10-30	0,00	600 000,00	0,00	600 000,00
Summa			5 763 140,00	0,00	162 360,00	5 600 780,00

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 174 360 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 697 440 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 728 980 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

G

Not 14 Skatteskulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skatteskulder	2 358	2 287
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	170	88
Summa skatteskulder	2 528	2 375

Not 15 Övriga skulder

	2018-12-31	2017-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	361	352
Avräkning hyror och avgifter	600	180
Summa övriga skulder	961	532

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2018-12-31	2017-12-31
Upplupna löner	1 959	1 916
Upplupna sociala avgifter	9 866	10 142
Upplupna räntekostnader	8 953	13 815
Upplupna värmekostnader	16 810	17 592
Upplupna revisionsarvoden	9 757	9 397
Upplupna styrelsearvoden	30 333	29 866
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	0	8 854
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	56 127	51 869
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	133 805	143 451

Not Ställda säkerheter

	2018-12-31	2017-12-31
Fastighetsinteckningar	5 874 000	5 874 000

Not Eventualförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

Sedan räkenskapsårets utgång har inga händelser, som i väsentlig grad påverkar föreningens ekonomiska ställning, inträffat.

Styrelsens underskrifter

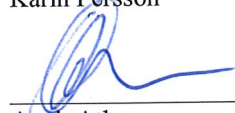
Malmö 2019- 04-03



Karin Persson



Kristofer Nilsson



Aegir Atlason



Emily Skyllermark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2019- 04-08



Ernst & Young AB
Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Björn Lindberg
Förtroendevald revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kornet, 746000-2277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kornet för år 2018.

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 2018 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorenas ansvarsamt* och *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionssed i Sverige. Jag som auktoriserad revisor har fullgjort mitt 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 beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

De auktoriserade revisorernas ansvar

Vi har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige.

Vårt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag. 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 vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi 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 våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra 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 vi 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.

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

Den förtroendevalde revisorns ansvar

Jag har att utföra en revision enligt revisionslagen och därmed enligt god revisionssed i Sverige. Mitt mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att 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 och andra författningar

Uttalande

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av Bostadsrättsföreningen Kornet för år 2018 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

Grund för uttalande

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige. Vi som auktoriserade revisorer har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Vi anser att de revisionsbevis vi har inhämtat är tillräckliga och ändå målsenliga som grund för vårt uttalande.

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 tryggsätt.

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
- 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 de auktoriserade revisorerna professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på de auktoriserade revisorernas professionella bedömning och övriga valda revisorers 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.

Ort den 8/4 2019

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Björn Lindberg
Förtroendevald revisor

Styrelsens ord

Verksamhetsberättelse Brf Kornet 2018

En ny energideklaration gjordes.

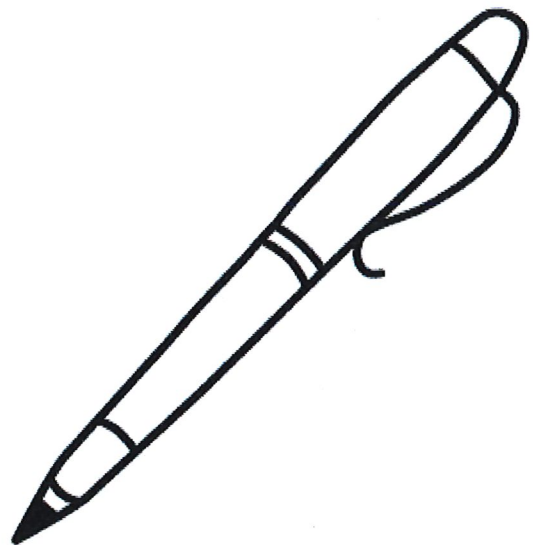
Efter att gården totalrenoverades 2017 färdigställdes den under året med trädgårdsmöbler, pallkragar och en murad grill.

Den nya dataskyddsförordningen ledde till att samtycke togs in från medlemmarna för hantering av personuppgifter, att Riksbyggen upprättade ett personuppgiftsbiträdesavtal och att Ernst & Young uppdaterade sitt uppdragsbrev.

El-avtal med Luleå Energi sades upp. Bredbandsavtal med Bredbandsbolaget övergick till Telenor. Fastighetsförsäkringen i Folksam förlängdes.

Två lån omsattes varvid en hög ränta som vi haft under många år blev betydligt lägre.

Ett stort underhåll 2017 medförde ett underskott i det balanserade resultatet som sedan följer med framöver p.g.a. att vi använder oss av regelverket K2.



Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t ex fastighetsel och försäkringar som de bostadsrättsföreningar som är kunder hos Riksbyggen kan nyttja. Riksbyggens verksamhet är i sin helhet kvalitets- och miljöcertifierade enligt ISO 9001 och ISO 14001. Certifikaten är utfärdade av ett oberoende certifieringsorgan eftersom vi tycker att det är viktigt att våra kunder tryggt kan förlita sig på att vi har den kapacitet och kunskap som krävs för att fullgöra våra åtaganden. Vi arbetar också hela tiden aktivt för att minska vår påverkan på miljön.

Riksbyggen verkar för bostadsrätten som boendeform och för allas rätt till ett bra boende.

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är 5 - 10 år och den årliga avskrivningskostnaden blir då mellan 10 - 20 % av anskaffningsvärdet. Byggnader skrivs av under en betydligt längre period, 120 år är en vanlig period för nybyggda flerfamiljshus.

Balansräkning

Visar föreningens ekonomiska ställning vid verksamhetsårets slut. Den ena sidan av balansräkningen (den s.k. aktivsidan) visar föreningens tillgångar (kontanter, fordringar, fastigheter, inventarier m.m.) Den andra sidan av balansräkningen (den s.k. passivsidan) visar finansieringen, d.v.s. hur tillgångarna finansierats (genom upplåning och eget kapital). Verksamhetens resultat (enligt resultaträkningen) påverkar det egna kapitalets storlek (föreningens förmögenhet).

Bränsletillägg

En separat avgift som föreningen kan ta ut och som skall motsvara kostnaderna för uppvärmningen av föreningens hus. Bränsletillägget fördelas efter varje lägenhets storlek eller annan lämplig fördelningsgrund och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar.

Ekonomisk förening

En företagsform som har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intresse genom att bedriva någon form av ekonomisk verksamhet. En bostadsrättsförening är en typ av ekonomisk förening.

Folkrörelse

En sammanslutning som arbetar för att främja ett gemensamt intresse bland medlemmarna. En folkrörelse har en utvecklad idé om hur samhället bör utvecklas, man bildar opinion, arbetar demokratiskt och utan vinstintresse. En folkrörelse har stor anslutning, geografisk spridning och medlemskapet är frivilligt.

Fond för inre underhåll

Fonder, som i de fall de finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfonder och medel i fonden disponeras av bostadsrättshavaren för underhåll och förbättringar i respektive lägenhet. Den årliga avsättningen påverkar föreningens resultaträkning som en kostnad. Fondbeloppet enligt balansräkningen visar summan av samtliga bostadsrätters tillgodohavanden. Uppgift för den enskilde bostadsrättshavaren lämnas i samband med aviseringen varje kvartal.

Fond för yttre underhåll

Enligt föreningens stadgar skall en årlig reservering göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som reserveras.

Förlagsinsats

Förlagsinsats är en kapitalinsats som icke medlemmar tillför en ekonomisk förening.

Genom förlagsinsatser kan föreningen skaffa kapital utan att behöva ta in nya medlemmar. Förlagsinsatser har en mellanställning mellan skulder och eget kapital. Den som har en förlagsinsats har en efterställd fordran på föreningen. Skulle föreningen gå i konkurs/likvideras får man bara återbetalning efter att alla andra fordringsägare fått betalt, om det finns pengar kvar.

För varje förlagsinsats måste föreningen utfärda ett förlagsandelsbevis.

Förvaltningsberättelse

Den del av årsredovisningen som i text förklarar och belyser ett avslutat verksamhetsår. I förvaltningsberättelsen redovisas bl.a. vilka som haft uppdrag i föreningen och årets viktigaste händelser. Förvaltningsberättelsens innehåll regleras i Bokföringsnämndens K-regelverk.

Interimsfordringar

Interimsfordringar är av två slag, förutbetalda kostnader och upplupna intäkter.

Om en förening betalar för t.ex. en försäkring i förväg så är det en förutbetald kostnad. Man kan säga att föreningen har en fordran på försäkringsbolaget. Denna fordran sjunker för varje månad försäkringen gäller och vid premietidens slut är den nere i noll.

Upplupna intäkter är intäkter som föreningen ännu inte fått in pengar för, t ex ränta på ett bankkonto.

Interimsskulder

Interimsskulder är av två slag, förutbetalda intäkter och upplupna kostnader.

Om föreningen får betalning i förskott för en tjänst som ska löpa en tid kan du se detta som en skuld. En vanlig förutbetald avgift är hyra/avgift som vanligtvis betalas en månad i förskott.

Upplupna kostnader är kostnader för tjänster som föreningen har konsumerat men ännu inte fått faktura på. En vanlig upplupen kostnad är el, vatten och värme som faktureras i efterskott.

Kortfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar inom ett år. Om en fond för inre underhåll finns räknas även denna till de kortfristiga skulderna men det är inte troligt att samtliga medlemmar under samma år använder sina fonder.

Likviditet

Föreningens förmåga att betala kortfristiga skulder (t ex 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 tillfredsställande.

Långfristiga skulder

Skulder som föreningen betalar först efter ett eller flera år. I regel sker betalningen löpande över åren enligt en amorteringsplan.

Resultaträkning

Visar i siffror föreningens samtliga intäkter och kostnader under verksamhetsåret. Om kostnaderna är större än intäkterna blir resultatet en förlust. I annat fall blir resultatet en vinst. Bland kostnaderna finns poster som inte motsvarats av utbetalningar under året t.ex. avskrivning på inventarier och byggnader eller reservering till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag: underhållskostnader, driftskostnader, personalkostnader och kapitalkostnader. Ordinarie föreningsstämma beslutar hur verksamhetsårets resultat ska behandlas.

Skuldkvot

Övriga skulder till kreditinstitut dividerade med summa rörelseintäkter. Ger ett mått på hur skuldyngd föreningen är, d.v.s. föreningens möjlighet att hantera sina skulder.

Soliditet

Föreningens långsiktiga betalningsförmåga. Att en förening har hög soliditet innebär att den har stort eget kapital i förhållande till summa tillgångar. Motsatt innebär att om en förening har låg soliditet är det egna kapitalet är litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån.

Ställda säkerheter

Avser i föreningens fall de säkerheter, i regel fastighetsinteckningar, som lämnats som säkerhet för erhållna lån.

Avskrivning av byggnader

Avskrivning av föreningens byggnader baseras på beräknad nyttjandeperiod. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den ackumulerade avskrivningen som gjorts sedan byggnaderna togs i bruk.

Årsavgift

Medlemmarnas årliga tillskott av medel för att användas till den löpande driften och de stadgeenliga avsättningarna. Årsavgiften är i regel fördelad efter bostadsrätternas grundavgifter eller andelstal och skall erläggas månadsvis av föreningens medlemmar. Årsavgiften är föreningens viktigaste och största inkomstkälla.

Årsredovisning

Redovisningen styrelsen avger över ett avslutat verksamhetsår och som skall behandlas av ordinarie föreningsstämma. Årsredovisningen skall omfatta förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och revisionsberättelse.

Skatter och avgifter

En bostadsrättsförening är i normalfallet inte föremål för inkomstbeskattning. En bostadsrättsförenings ränteintäkter är skattefria till den del de är hänförliga till fastigheten. Beskattning sker av andra kapitalinkomster samt i förekommande fall inkomster som inte är hänförliga till fastigheten. Efter avräkning för eventuella underskottsavdrag sker beskattning med 22 procent.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av ett indexbundet takbelopp per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten.

För småhus gäller istället ett indexbundet takbelopp per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten.

Nyligen uppförda/ombyggda bostadsbyggnader kan ha halverad fastighetsavgift upp till 5 år, eller vara helt befriade från fastighetsavgift i upp till 15 år.

För lokaler betalar föreningar en statlig fastighetsskatt som uppgår till 1 % av taxeringsvärdet på lokalerna.

Underhållsplan

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen.

Underhållsplanen används för att räkna fram den årliga planenliga reserveringen till underhållsfonden som föreningen behöver göra. Reservering utöver plan kan göras genom disposition av fritt eget kapital på föreningens årsstämma.

Eventualförpliktelser

En eventualförpliktelse är ett möjligt åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler för vilket

- a) ett utflöde av resurser förväntas endast om en eller flera andra händelser också inträffar,
- b) det är osäkert om dessa framtida händelser kommer att inträffa, och
- c) det ligger utanför företagets kontroll om händelserna kommer att inträffa.

En eventualförpliktelse är också ett åtagande till följd av avtal eller offentligrättsliga regler som inte har redovisats som skuld eller avsättning på grund av att

- a) det inte är sannolikt att ett utflöde av resurser kommer att krävas för att reglera åtagandet, eller
- b) en tillförlitlig uppskattning av beloppet inte kan göras.

En eventualförpliktelse är även ett informellt åtagande som uppfyller villkoren i första eller andra stycket.

BRF Kornet

*Årsredovisningen är upprättad av styrelsen
för BRF Kornet i samarbete med Riksbyggen*

Riksbyggen arbetar på uppdrag från bostadsrättsföreningar och fastighetsbolag med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice samt fastighetsutveckling.

Årsredovisningen är en handling som ger både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

FÖR MER INFORMATION:

0771-860 860

www.riksbyggen.se

