
Årsredovisning

2019-01-01 – 2019-12-31

BRF Kornet
Org nr: 746000-2277



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	7
Balansräkning.....	8
Noter.....	10

Bilagor

Att bo i BRF

Ordlista

Styrelsens ord



Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2019-01-01 till 2019-12-31

Beloppen i årsredovisningen anges i hela 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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 505 862 kr.

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 drift- och räntekostnader.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 199% till 234%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 293 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	Antal
1 rum och kök	16
2 rum och kök	4

Total tomtarea	482 m ²
Total bostadsarea	823 m ²

Årets taxeringsvärde	11 000 000 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 13 tkr och planerat underhåll för 0 tkr.

Underhållsplan: För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 467 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 163 tkr (198 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	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Persson	Ordförande	2021
Aegir Atlason	Vice ordförande	2021
Joakim Nodfelt	Ledamot	2021
Jens Almqvist	Ledamot	2021
Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Ida Lily Bjerger	Suppleant	2020
Amanda Nilsson	Suppleant	2020

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Björn Lindberg	Förtroendevald revisor	2020
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	2020
Valberedning	Mandat t.o.m. ordinarie stämma	
Amanda Nilsson	2020	

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

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, styrelse ord

Avtal om ekonomisk förvaltning med Riksbyggen sades upp och ny upphandling gjordes som resulterade i att avtalet med Riksbyggen förnyades. Samtidigt förnyades föreningens fastighetsavtal inklusive bostadsrättstillägg. Övriga avtal sågs över.

Båda tvättmaskinerna i tvättstugan visade ålderstecken och det hade varit dyrt att laga dom. Torkskåpet var också gammalt. Vid årsskiftet 2019/2020 togs beslut om att byta ut de tre maskinerna och ersätta dem med energisnålare maskiner från Podab.

Gamla cykelställ på gatufasaden togs bort, därefter lagades sockeln. En balkongplatta där murbruk lossnat lagades.

På hösten hade vi två städdagar med stor uppslutning.

Händelser efter räkenskapsåret och planerat underhåll

Nya maskiner i tvättstugan har installerats, de sparar energi och fungerar mycket bra.

2020 kommer entréporten att renoveras. Inom något år byts taket mot gården ut och då undersöks även om solceller ska monteras. 2022 är det dags för OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som görs vart sjätte år.

Årets resultat

Till följd av det regelverk, K2, som bokslutet upprättas efter bokförs renoveringar som kostnader och inte som investeringar. Vid stora renoveringar blir det därför ett stort minus i resultatet just det år renoveringarna utförs. Detta hände 2017 när alla fönster byttes, trapphus, tvättstuga och gård renoverades. Årets resultat för 2019 är positivt och bättre än föregående årsresultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

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 höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

♫

Väsentliga händelser under räkenskapsåret, styrelse ord

Avtal om ekonomisk förvaltning med Riksbyggen sades upp och ny upphandling gjordes som resulterade i att avtalet med Riksbyggen förnyades. Samtidigt förnyades föreningens fastighetsavtal inklusive bostadsrättstillägg. Övriga avtal sågs över.

Båda tvättmaskinerna i tvättstugan visade ålderstecken och det hade varit dyrt att laga dem. Torkskåpet var också gammalt. Vid årsskiftet 2019/2020 togs beslut om att byta ut de tre maskinerna och ersätta dem med energisnålare maskiner från Podab.

Gamla cykelställ på gatufasaden togs bort, därefter lagades sockeln. En balkongplatta där murbruk lossnat lagades.

På hösten hade vi två städdagar med stor uppslutning.

Händelser efter räkenskapsåret och planerat underhåll

Nya maskiner i tvättstugan har installerats, de sparar energi och fungerar mycket bra.

2020 kommer entréporten att renoveras. Inom något år byts taket mot gården ut och då undersöks även om solceller ska monteras. 2022 är det dags för OVK, obligatorisk ventilationskontroll, som görs vart sjätte år.

Årets resultat

Till följd av det regelverk, K2, som bokslutet upprättas efter bokförs renoveringar som kostnader och inte som investeringar. Vid stora renoveringar blir det därför ett stort minus i resultatet just det år renoveringarna utförs. Detta hände 2017 när alla fönster byttes, trapphus, tvättstuga och gård renoverades. Årets resultat för 2019 är positivt och bättre än föregående årsresultat.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 28 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 9 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 7 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 30 personer.

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 höja årsavgiften med 1,0 % från och med 2020-01-01.

Årsavgiften för 2019 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

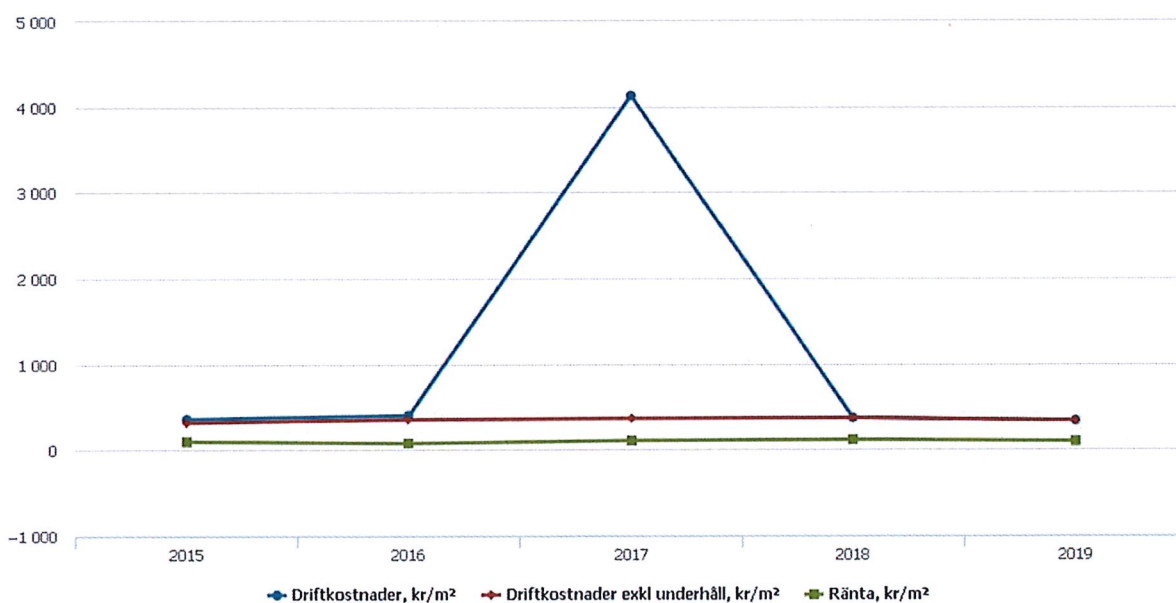
Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 6 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 5).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

4

Flerårsöversikt

Resultat och ställning (tkr)	2019	2018	2017	2016	2015
Nettoomsättning	787	787	787	787	787
Resultat efter finansiella poster	188	157	-2 959	167	187
Årets resultat	188	157	-2 959	167	187
Resultat exklusive avskrivningar	293	262	-2 855	272	292
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-50	-81	-3 165	157	177
Balansomslutning	7 721	7 705	7 725	4 337	4 458
Soliditet %	28	25	23	16	12
Likviditet %	234	199	172	474	490
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	956	956	956	956	956
Driftkostnader, kr/m ²	339	372	4 129	403	361
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m ²	339	372	366	356	320
Ränta, kr/m ²	97	117	106	78	98
Lån, kr/m ²	6 593	6 805	7 003	4 250	4 608



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 beskattade reserver i procent av balansomslutningen.



Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet			Fritt	
	Medlemsinsatser	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	4 434 202	343 000	-3 013 973	156 833
Disposition enl. årsstämmobeslut				156 833	-156 833
Reservering underhållsfond			343 000	-343 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			0	0	
Överföring från uppskrivningsfonden		-12 000		12 000	
Årets resultat					188 180
Vid årets slut	23 457	4 422 202	686 000	-3 188 140	188 180

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-2 857 140
Överföring från uppskrivningsfonden	12 000
Årets resultat	188 180
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-343 000
Summa	-2 999 960

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr **- 2 999 960**

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

✓

Resultaträkning

Belopp i kr		2019-01-01	2018-01-01
		2019-12-31	2018-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	786 828	786 828
Övriga rörelseintäkter	Not 3	14 743	18 631
Summa rörelseintäkter		801 571	805 459
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	Not 4	-278 620	-305 861
Övriga externa kostnader	Not 5	-100 042	-93 723
Personalkostnader	Not 6	-50 431	-48 460
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-104 960	-104 960
Summa rörelsekostnader		-534 052	-553 003
Rörelseresultat		267 519	252 455
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	807	849
Räntekostnader och liknande resultatposter		-80 147	-96 471
Summa finansiella poster		-79 340	-95 622
Resultat efter finansiella poster		188 180	156 833
Årets resultat		188 180	156 833

9

Balansräkning

Belopp i kr		2019-12-31	2018-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 9	6 933 312	7 038 271
Inventarier, verktyg och installationer		0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		6 933 312	7 038 271
Summa anläggningstillgångar		6 933 312	7 038 271
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		18	18
Övriga fordringar	Not 10	6 811	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	16 887	22 368
Summa kortfristiga fordringar		23 716	22 784
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 12	763 575	644 427
Summa kassa och bank		763 575	644 427
Summa omsättningstillgångar		787 291	667 211
Summa tillgångar		7 720 603	7 705 482

Balansräkning

Belopp i kr	2019-12-31	2018-12-31	
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser	23 457	23 457	
Uppskrivningsfond	4 422 202	4 434 202	
Fond för yttre underhåll	686 000	343 000	
Summa bundet eget kapital	5 131 659	4 800 659	
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat	-3 188 140	-3 013 973	
Årets resultat	188 180	156 833	
Summa fritt eget kapital	-2 999 960	-2 857 140	
Summa eget kapital	2 131 699	1 943 519	
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 252 060	5 426 420
Summa långfristiga skulder		5 252 060	5 426 420
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	174 360	174 360
Leverantörsskulder		13 309	23 889
Skatteskulder	Not 14	1 137	2 528
Övriga skulder	Not 15	563	961
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 16	147 475	133 805
Summa kortfristiga skulder		336 844	335 543
Summa eget kapital och skulder		7 720 603	7 705 482

7

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.

9

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

Not 2 Nettoomsättning

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Årsavgifter, bostäder	786 828	786 828
Summa nettoomsättning	786 828	786 828

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Övriga ersättningar	11 376	8 648
Fakturerade kostnader	180	180
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	1
Övriga rörelseintäkter	3 187	9 802
Summa övriga rörelseintäkter	14 743	18 631

Not 4 Driftkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Reparationer	-12 759	-16 513
Fastighetsavgift och fastighetskatt	-27 545	-26 740
Försäkringspremier	-9 305	-8 119
Kabel- och digital-TV	-35 640	-32 670
Systematiskt brandskyddsarbete	-1 854	-326
Obligatoriska besiktningar	0	-12 000
Förbrukningsinventarier	-4 115	-17 412
Fordons- och maskinkostnader	0	-90
Vatten	-42 456	-38 981
Fastighetsel	-25 105	-20 340
Uppvärmning	-105 856	-119 518
Sophantering och återvinning	-13 985	-13 152
Summa driftkostnader	-278 620	-305 861

4

Not 5 Övriga externa kostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Förvaltningsarvode administration	-65 896	-64 096
Resekostnader	-135	-71
Arvode, yrkesrevisorer	-9 630	-9 348
Övriga förvaltningskostnader	-1 370	-3 434
Kreditupplysningar	-225	-450
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-10 466	-9 540
Representation	-896	-1 134
Kontorsmateriel	-126	-210
Telefon och porto	-1 073	-836
Medlems- och föreningsavgifter	-4 300	0
Bankkostnader	-5 225	-3 405
Övriga externa kostnader	-700	-1 200
Summa övriga externa kostnader	-100 042	-93 723

Not 6 Personalkostnader

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Lön till kollektivanställda	-8 026	-7 852
Styrelsearvoden	-31 000	-30 334
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Pensionskostnader	-354	-348
Sociala kostnader	-10 551	-9 426
Summa personalkostnader	-50 431	-48 460

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Avskrivning Byggnader	-12 000	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	-104 960	-104 960

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2019-01-01 2019-12-31	2018-01-01 2018-12-31
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	19	13
Övriga ränteintäkter	788	836
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	807	849

A

Not 9 Byggnader och mark
Anskaffningsvärden

	2019-12-31	2018-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
	8 278 836	8 278 836
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	8 278 836	8 278 836
Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	-151 498	-151 498
Tillkommande utgifter	-1 474 067	-1 381 107
	-1 625 565	-1 532 605
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
	-92 960	-92 960
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	-1 718 525	-1 625 565
Akkumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar byggnad	600 000	600 000
Årets uppskrivning	-215 000	-203 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 000	-12 000
	373 000	385 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	6 933 312	7 038 271
Varav		
Byggnader	373 000	385 000
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	2 444 312	2 537 271
Taxeringsvärden		
Bostäder	11 000 000	9 716 000
Totalt taxeringsvärde	11 000 000	9 716 000
<i>varav byggnader</i>	<i>6 000 000</i>	<i>5 600 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>5 000 000</i>	<i>4 116 000</i>

4

Not 10 Övriga fordringar

	2019-12-31	2018-12-31
Skattekonto	6 811	398
Summa övriga fordringar	6 811	398

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	9 537	9 305
Förutbetalt förvaltningsarvode	0	10 093
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 970	2 970
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 380	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	16 887	22 368

Not 12 Kassa och bank

	2019-12-31	2018-12-31
Handkassa	1 780	4 643
Bankmedel	246 137	246 843
Transaktionskonto	515 659	392 941
Summa kassa och bank	763 575	644 427

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

	2019-12-31	2018-12-31
Inteckningslån	5 426 420	5 600 780
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-174 360	-174 360
Långfristig skuld vid årets slut	5 252 060	5 426 420

Kreditgivare	Räntesats	Villkorsändringsdag	Ing.skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
SWEDBANK	1,49%	2021-05-25	2 328 000,00	0,00	48 000,00	2 280 000,00
STADSHYPOTEK	1,10%	2021-06-01	1 235 820,00	0,00	57 480,00	1 178 340,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-01-30	814 460,00	0,00	16 880,00	797 580,00
STADSHYPOTEK	1,35%	2023-03-30	622 500,00	0,00	40 000,00	582 500,00
STADSHYPOTEK	1,85%	2023-10-30	600 000,00	0,00	12 000,00	588 000,00
Summa			5 600 780,00	0,00	174 360,00	5 426 420,00

*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 4 554 620 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

7

Not 14 Skatteskulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skatteskulder	28	2 358
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	27 540	0
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	167	170
Debiterad preliminärskatt	-26 598	0
Summa skatteskulder	1 137	2 528

Not 15 Övriga skulder

	2019-12-31	2018-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	369	361
Avräkning hyror och avgifter	0	600
Inkassoinbetalningar	194	0
Summa övriga skulder	563	961

Not 16 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2019-12-31	2018-12-31
Upplupna löner	2 002	1 959
Upplupna sociala avgifter	10 526	9 866
Upplupna räntekostnader	8 405	8 953
Upplupna kostnader för reparationer och underhåll	5 199	0
Upplupna elkostnader	3 076	0
Upplupna vattenavgifter	3 387	0
Upplupna värmekostnader	16 327	16 810
Upplupna kostnader för renhållning	595	0
Upplupna revisionsarvoden	10 037	9 757
Upplupna styrelsearvoden	31 000	30 333
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	56 921	56 127
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	147 475	133 805

Not Ställda säkerheter

	2019-12-31	2018-12-31
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 2020-04-18
Ort och datum

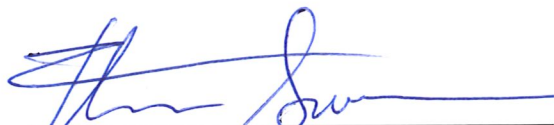

Karin Persson

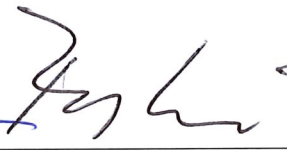

Aegit Atlason


Joakim Nodfelt


Jens Almqvist

Vår revisionsberättelse har lämnats 2020-04-22


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 2019.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2019 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige. Revisorernas ansvar enligt denna sed beskrivs närmare i avsnitten *De auktoriserade revisorernas ansvar* samt *Den förtroendevalde revisorns ansvar*.

Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorsd 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 revisionsd 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 revisionsd 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 revisionsssed 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 2019 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 revisionsssed i Sverige.

Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisionsssed 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 ändamålsenliga 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 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
- 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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.

Malmö den 22/5 2020

Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Björn Lindberg
Förtroendevald revisor

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 fastighets- 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 räntetäkter 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 planerliga 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, fastighetservice 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

