

---

# Årsredovisning

2017-01-01 – 2017-12-31

BRF Kornet  
Org nr: 746000-2277





---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	4
Resultaträkning .....	9
Balansräkning.....	10
Noter .....	12

## Bilagor

Styrelsen ord

Att bo i BRF

Ordlista





# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2017-01-01 till 2017-12-31

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.

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 lägre än föregående år. Förändringen beror på ökade underhållskostnader.

I resultatet ingår avskrivningar med 104 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet -2 855 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.

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	Summa
16	4	20

Total tomtarea: 482 m<sup>2</sup>

Total bostadsarea: 823 m<sup>2</sup>

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.

9

## Föreningen har ingått följande avtal

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

## 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 28 tkr och planerat underhåll för 3 097 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

**Underhållsplan:** För de närmaste 9 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 1 573 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 175 tkr (212 kr/m<sup>2</sup>).

Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 310 tkr.

Föreningen har utfört nedanstående underhåll.

### Årets utförda underhåll (i tkr)

Beskrivning	Belopp
Gemensamma utrymmen – målning, trapphus, renovering av tvättstuga	594
Installationer – el arbete	51
Huskropp utvändig, -fönsterbytet	1 859
Markytor	594

Efter senaste stämman 2017-05-11 och därpå följande konstituerande har styrelsen haft följande sammansättning

### Styrelse

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

Styrelsesuppleanter	Utsedd av
Jenny Franzén	Stämman
Sara Björck	Stämman
Emma Börjesson	Stämman

### Revisorer och övriga funktionärer

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

Valberedning	Utsedd av
Hugo Ulfsson	Stämman

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under räkenskapsåret har ett stort underhåll utförts, så som renovering av tvättstuga, målning av trapphus samt fönsterbyte. Utöver det stora underhållet 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 23.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 5.

Årets avgående medlemmar uppgår till 2.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 2 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4).

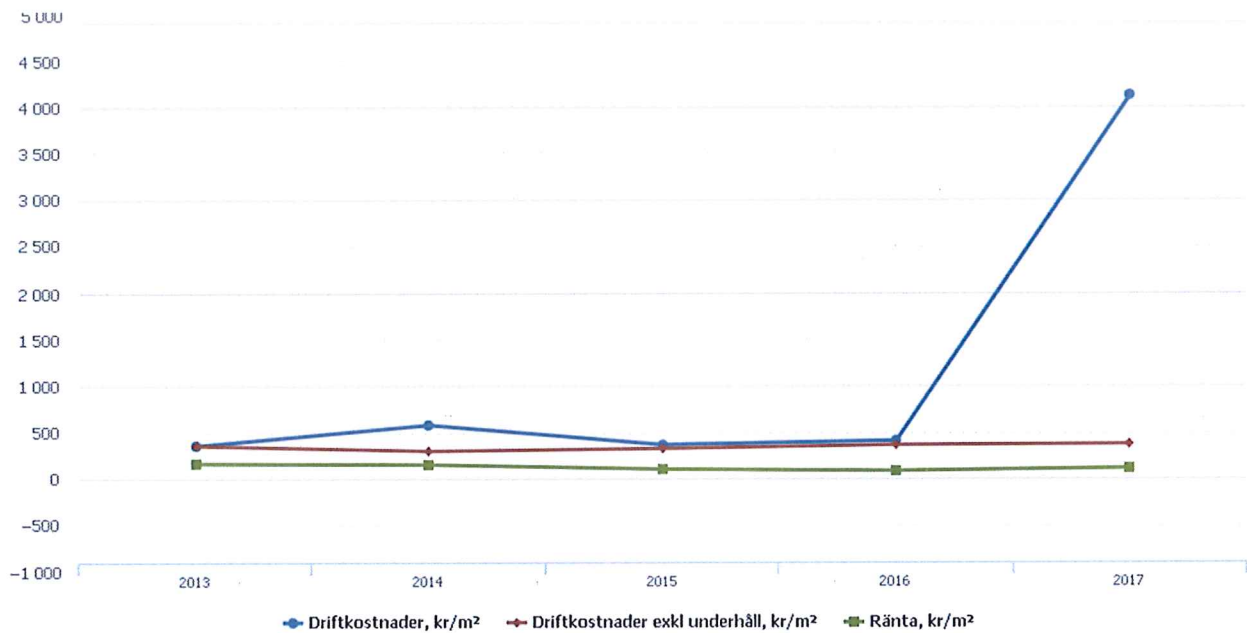
Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

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 2017 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m<sup>2</sup>/år.

## Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2017	2016	2015	2014	2013
Nettoomsättning	787	787	787	787	770
Resultat efter finansiella poster	-2 959	167	187	-53	123
Årets resultat	-2 959	167	187	-53	123
Resultat exklusive avskrivningar	-2 855	272	292	52	228
Resultat exklusive avskrivningar men inklusive avsättning till underhållsfond	-3 165	157	177	-63	113
Balansomslutning	7 725	4 337	4 458	4 439	4 547
Kassaflöde, indirekt metod	-569	-12	126	-11	725
Soliditet %	23	16	12	8	9
Likviditet %	172	474	490	377	552
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	956	956	956	956	936
Driftkostnader, kr/m²	4 129	403	361	574	351
Driftkostnader exkl underhåll, kr/m²	366	356	320	294	351
Ränta, kr/m²	106	78	98	148	160
Lån, kr/m²	7 003	4 250	4 608	4 694	4 894

**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.

7



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Medlems- insatser	Uppskrivnings- fond	Underhålls- fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	420 000	157 648	-71 139	166 595
Disposition enl. årsstämmbeslut				166 595	-166 595
Reservering underhållsfond			310 000	-310 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			-467 648	467 648	
Överföring från uppskrivningsfonden		-11 000		11 000	
Årets uppskrivning		4 049 202			
Årets resultat					-2 959 077
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 457</b>	<b>4 458 202</b>	<b>0</b>	<b>264 104</b>	<b>-2 959 077</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott

Balanserat resultat	106 456
Årets resultat	-2 959 077
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-310 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	467 648
<b>Summa</b>	<b>-2 694 973</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning** **- 2 694 973**

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

4

# Resultaträkning

Belopp i kr		2017-01-01	2016-01-01
		2017-12-31	2016-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	786 836	786 847
Övriga rörelseintäkter	Not 3	5 446	-18
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>792 282</b>	<b>786 829</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftkostnader	Not 4	-3 398 136	-331 804
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 982	-81 500
Personalkostnader	Not 6	-50 836	-41 359
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-103 960	-104 965
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-3 665 913</b>	<b>-559 628</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-2 873 631</b>	<b>227 201</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	2 134	3 718
Räntekostnader och liknande resultatposter		-87 580	-64 324
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-85 446</b>	<b>-60 606</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-2 959 077</b>	<b>166 595</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-2 959 077</b>	<b>166 595</b>

# Balansräkning

Belopp i kr		2017-12-31	2016-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 9	7 143 231	3 197 988
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 143 231</b>	<b>3 197 988</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 143 231</b>	<b>3 197 988</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar	Not 10	398	398
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 11	23 914	11 947
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>24 312</b>	<b>12 345</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 12	556 968	1 126 418
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>556 968</b>	<b>1 126 418</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>581 280</b>	<b>1 138 763</b>
<b>Summa Tillgångar</b>		<b>7 724 510</b>	<b>4 336 751</b>

4

# Balansräkning

Belopp i kr	2017-12-31	2016-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	23 457	23 457	
Uppskrivningsfond	4 458 202	420 000	
Fond för yttre underhåll	0	157 648	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>4 481 659</b>	<b>601 105</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	264 104	-71 139	
Årets resultat	-2 959 077	166 595	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-2 694 973</b>	<b>95 456</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>1 786 686</b>	<b>696 561</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	5 600 780	3 399 800
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>5 600 780</b>	<b>3 399 800</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 13	162 360	97 480
Leverantörsskulder		28 326	21 624
Skatteskulder		2 375	1 431
Övriga skulder	Not 14	532	412
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 15	143 451	119 443
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>337 044</b>	<b>240 390</b>
<b>Summa Eget kapital och Skulder</b>		<b>7 724 510</b>	<b>4 336 751</b>

4

# 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.

## Not 2 Nettoomsättning

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Årsavgifter, bostäder	786 836	786 847
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>786 836</b>	<b>786 847</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2017-01-01 2017-12-31	2016-01-01 2016-12-31
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	-9	-18
Övriga rörelseintäkter	5 455	0
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>5 446</b>	<b>-18</b>

7

**Not 4 Driftkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Underhåll	-3 097 315	-38 894
Reparationer	-27 803	-12 701
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-26 300	-25 427
Försäkringspremier	-7 737	-6 890
Kabel- och digital-TV	-35 640	-38 610
Systematiskt brandskyddsarbete	-326	-314
Serviceavtal	-6 011	0
Obligatoriska besiktningar	0	-16 813
Förbrukningsinventarier	-2 913	-6 887
Fordons- och maskinkostnader	-413	-170
Vatten	-38 575	-37 470
Fastighetsel	-19 159	-16 155
Uppvärmning	-125 152	-122 791
Sophantering och återvinning	-10 293	-8 257
Förvaltningsarvode drift	-499	-425
<b>Summa driftkostnader</b>	<b>-3 398 136</b>	<b>-331 804</b>

**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-62 630	-60 900
Resekostnader	-163	0
IT-kostnader	-400	0
Arvode, yrkesrevisorer	-8 935	-6 570
Övriga förvaltningskostnader	0	-7 083
Representation	-400	-200
Kontorsmateriel	-103	-403
Telefon och porto	-837	-955
Medlems- och föreningsavgifter	-4 210	-4 210
Bankkostnader	-33 074	-135
Övriga externa kostnader	-2 230	-1 044
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-112 982</b>	<b>-81 500</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-7 741	-8 206
Styrelsearvoden	-29 866	-22 150
Arvode till övriga förtroendevalda och uppdragstagare	-500	-500
Pensionskostnader	-230	0
Sociala kostnader	-12 499	-10 503
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-50 836</b>	<b>-41 359</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-11 000	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 960	-92 965
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-103 960</b>	<b>-104 965</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande poster**

	<b>2017-01-01</b>	<b>2016-01-01</b>
	<b>2017-12-31</b>	<b>2016-12-31</b>
Övriga ränteintäkter	2 134	3 718
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>2 134</b>	<b>3 718</b>

4

**Not 9 Byggnader och mark**  
Anskaffningsvärden

	2017-12-31	2016-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	66 798	66 798
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets början</b>	<b>4 229 634</b>	<b>4 229 634</b>
<b>Uppskrivning av mark</b>		
Mark	4 049 202	0
	<b>4 049 202</b>	<b>0</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 278 836</b>	<b>4 229 634</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	-151 498	-151 498
Tillkommande utgifter	-1 288 148	-1 195 183
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets början</b>	<b>-1 439 646</b>	<b>-1 346 681</b>
<b>Årets avskrivningar</b>		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 960	-92 962
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-1 532 605</b>	<b>-1 439 646</b>
<b>Akkumulerade upp- och nedskrivningar</b>		
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Årets ackumulerade avskrivningar på uppskrivet belopp	-192 000	-180 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-11 000	-12 000
	<b>397 000</b>	<b>408 000</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>7 143 231</b>	<b>3 197 988</b>
<b>Varav</b>		
Byggnader	397 000	408 000
Mark	4 116 000	66 798
Tillkommande utgifter	2 630 231	2 723 190
<b>Taxeringsvärden</b>		
Byggnader	5 600 000	5 600 000
Mark	4 116 000	4 116 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>9 716 000</b>	<b>9 716 000</b>



**Not 10 Övriga fordringar**

	2017-12-31	2016-12-31
Skattekonto	398	398
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>398</b>	<b>398</b>

**Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	8 119	7 737
Förutbetalt förvaltningsarvode	15 795	0
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	0	4 210
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>23 914</b>	<b>11 947</b>

**Not 12 Kassa och bank**

	2017-12-31	2016-12-31
Handkassa	1 891	1 169
Bankmedel	247 502	695 371
Transaktionskonto	307 574	0
Förvaltningskonto i Swedbank	0	429 878
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>556 968</b>	<b>1 126 418</b>

D

**Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2017-12-31	2016-12-31
Inteckningslån	5 763 140	3 497 280
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-162 360	-97 480
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>5 600 780</b>	<b>3 399 800</b>

Långgivare	Ränta	Räntan bunden till	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg.skuld
STADSHYPOTEK	1,07 %	2018-06-01	1 350 780,00	0,00	57 480,00	1 293 300,00
SWEDBANK	4,59 %	2018-10-25	600 000,00	0,00	0,00	600 000,00
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-03-30	702 500,00	0,00	40 000,00	662 500,00
SWEDBANK	1,49%	2021-05-25	0,00	2 400 000,00	24 000,00	2 376 000,00
STADSHYPOTEK	1,63%	2022-01-30	844 000,00	0,00	12 660,00	831 340,00
<b>Summa</b>			<b>3 497 280,00</b>	<b>2 400 000,00</b>	<b>134 140,00</b>	<b>5 763 140,00</b>

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 162 360,00 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 649 440,00 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld 4 951 340,00 kr förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

**Not 14 Övriga skulder**

	2017-12-31	2016-12-31
Skuld sociala avgifter och skatter	352	346
Avräkning hyror och avgifter	180	66
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>532</b>	<b>412</b>

**Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2017-12-31	2016-12-31
Upplupna löner	1 916	1 815
Upplupna sociala avgifter	10 142	7 339
Upplupna räntekostnader	13 815	10 240
Upplupna värmekostnader	17 592	17 735
Upplupna revisionsarvoden	9 397	9 100
Upplupna styrelsearvoden	29 866	22 150
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	8 854	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 869	51 064
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>143 451</b>	<b>119 443</b>

## Not 16 Ställda säkerheter

	2017-12-31	2016-12-31
Fastighetsinteckningar	5 874 000	4 439 000

## Not 17 Eventualförpliktelser.

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser.

## Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång

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

## Styrelsens underskrifter

Malmö 2018-04-12



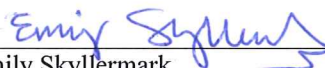
Karin Persson



Aegir Atlason

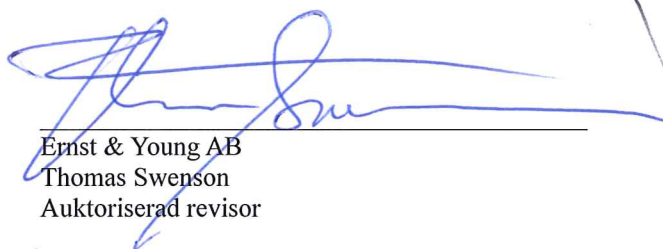


Kristofer Nilsson



Emily Skyllermark

Vår revisionsberättelse har lämnats 2018-04-20



Ernst & Young AB  
Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor



Björn Lindberg  
Förtroendevald revisor

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kornet, org.nr 746000-2277.

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kornet för år 2017-01-01 - 2017-12-31.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2017 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Vi tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

#### Grund för uttalanden

Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed 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 revisorssed 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 på fel.

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.

#### 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 på fel. 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 fel och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder 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 på fel, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på fel, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar 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 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 BRF Kornet för år 2017-01-01 - 2017-12-31 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar 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 revisionssed 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 btryggande 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 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, viktiga 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 20/4 2018

Ernst & Young AB

Thomas Swenson  
Auktoriserad revisor

Björn Lindberg  
Förtroendevald revisor

---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse Brf Kornet 2017

Beslut om nya stadgar togs först på en extra stämma och därefter på ordinarie stämma.

Planerat underhåll gjordes i stor omfattning.

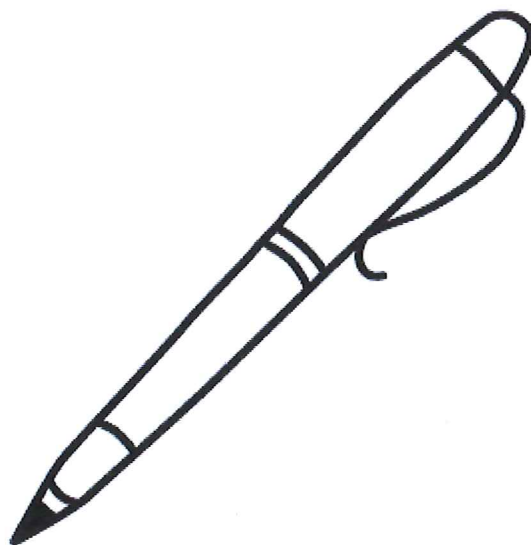
- Byte av alla fönster: i lägenheter, trapphus och källare.
- Renovering av trapphus: målning, nya dörrar till källare och vind, LED-belysning.
- Renovering av tvättstuga: nytt kakel på väggar, nytt golv, målning, LED-belysning.
- Renovering av gård: dränering längs fasaden, byaplattor på hela gården, miljö- och cykelrum.
- 

Avtal om källsortering skrevs.

Nytt lån på 2,4 milj. togs.

Ett gårdsmöte om ny utrustning till gården hölls med medlemmarna.

Till följd av det regelverk som bokslutet upprättas efter blir det ett stort minus i årets resultat. Det är ett redovisningstekniskt minus. För att fortsatt hålla fastigheten i gott skick ska kassaflödet täcka löpande kostnader och kommande underhåll, vilket det gör. Brf Kornets ekonomi är således god även om resultatet visar minus.



---

# Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehåsa 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, fastighetservice 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.

### **Arsavgift**

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 planliga 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 företags 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 Komet 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](http://www.riksbyggen.se)

