
Årsredovisning

BRF KORNET
1/1 2016 - 31/12 2016
Org nr 746000-2277

Spara din årsredovisning. Du kan behöva den vid försäljning och i kontakt med din bank.



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Kassaflödesanalys	8
Noter	9
Nyckeltal och diagram	Bilaga

KALLELSE

Medlemmarna i bostadsrättsföreningen Kornet kallas härmed till ordinarie föreningsstämma torsdag den 11/5 2017 kl. 18.30.

Lokal: Vinden

Kaffe serveras

Välkomna!

/Styrelsen

.....

DAGORDNING

1. Öppnande
2. Godkännande av dagordningen
3. Val av stämмоordförande
4. Anmälan av stämмоordförandens val av protokollförare
5. Val av två justerare tillika rösträknare
6. Fråga om stämman blivit stadgeenligt utlyst
7. Fastställande av röstlängd
8. Föredragning av styrelsens årsredovisning
9. Föredragning av revisorns berättelse
10. Beslut om fastställande av resultat- och balansräkning
11. Beslut om resultatdisposition
12. Fråga om ansvarsfrihet för styrelselen
13. Beslut om arvoden åt styrelsen och revisorer för nästkommande verksamhetsår
14. Val av styrelseledamöter och suppleanter
15. Val av revisorer och revisorssuppleant
16. Val av valberedning
17. Beslut om nya stadgar. Resultat från röstning 2017-02-15 på extrastämman: 11 röstberättigade avgav sina röster, samtliga röstade ja.
18. Avslutande

Verksamhetsberättelse Brf Kornet, 2016

Radonmätning gjordes i fastigheten. Uppmätta värden var långt under riskvärdena.
Brandtätning i hela fastigheten.

OVK och rensning av ventilationssystemet utfördes.

Planering påbörjades för att byta fönster, renovera trapphus, gård och tvättstuga. Underhåll kommer att göras i den mån avgiften inte påverkas.

Ett av föreningens lån löstes in i början av året. I slutet av året togs offerter in på nytt lån för det planerade underhållet.

Beslut om att stadgarna ska förnyas p.g.a. lagändringar.

Avtal om fastighetsförsäkring i Folksam förnyades liksom avtal om skötsel av trästaketet på gården.

Förvaltnings- berättelse

Styrelsen för BRF KORNET får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2016-01-01 - 2016-12-31

*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 har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningen beskattas som ett privatbostadsföretag enligt Inkomstskattelagen. Kallas även äkta bostadsrättsförening.

Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 505 862 kr.

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

Total bostadsarea:	823 m ²
Årets taxeringsvärde	9 716 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	7 263 000 kr

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folksam.

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

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

Föreningen har ingått följande väsentligare avtal:

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



Efter den senaste stämman 2016-05-02 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av
Karin Persson	Ordförande	Stämman
Kristofer Nilsson	Ledamot	Stämman
Aegir Atlason	Ledamot	Stämman

Styrelsesuppleanter

Sara Björck		Stämman
Emma Börjesson		Stämman

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Björn Lindberg	Föreningsvald revisor	Stämman
Ernst & Young AB	Auktoriserat revisionsbolag	Stämman

Valberedning

Jenny Franzén		Stämman
---------------	--	---------

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast 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 2016 uppgick i genomsnitt till 956 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 13 tkr och planerat underhåll för 39 tkr.

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 822 tkr för de närmaste 9 åren. Den genomsnittliga kostnaden per år för föreningen ligger på 91 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 115 tkr.

Årets resultat är lägre än föregående år. Förändringen beror främst på ökade driftkostnader. Antagen budget för kommande verksamhetsår är fastställd så att föreningens ekonomi är långsiktigt hållbar.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 272 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 23 personer.

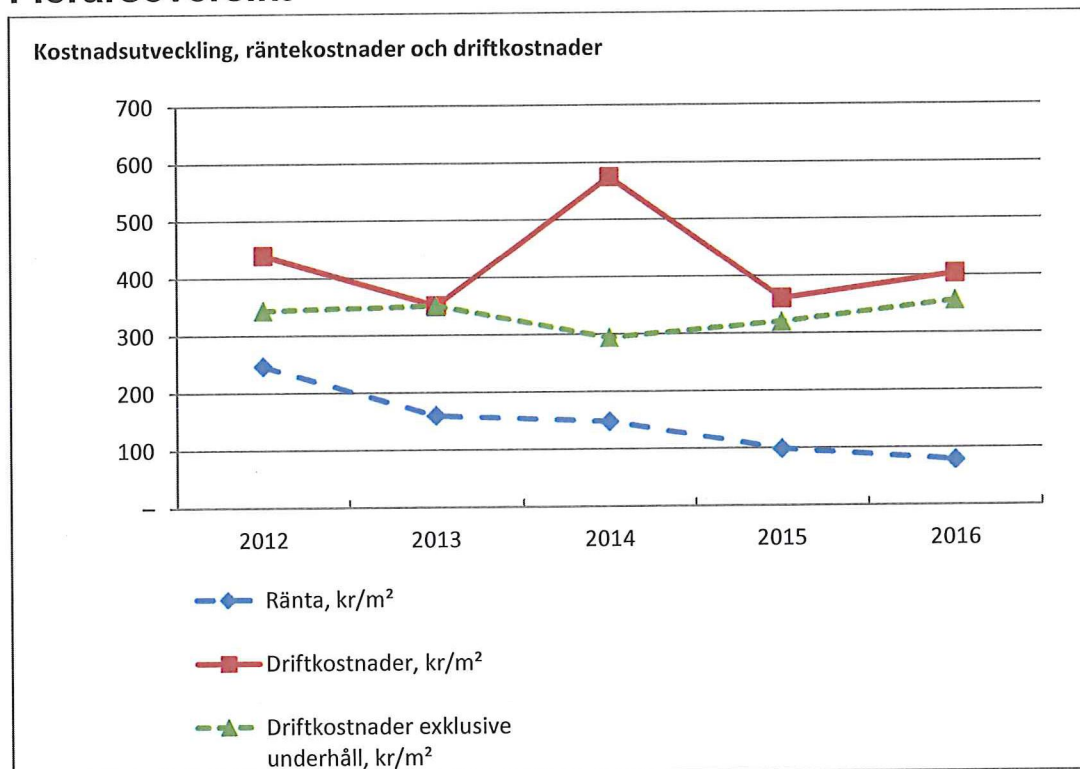
Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

Årets avgående medlemmar uppgår till 4 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Baserat på kontrakt datum har under verksamhetsåret 4 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 3). Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2016	2015	2014	2013	2012
Nettoomsättning	787	787	787	770	747
Resultat efter finansiella poster	167	187	- 53	123	- 20
Årets resultat	167	187	- 53	123	- 20
Resultat exklusive avskrivningar	272	292	52	228	85
Resultat exklusive avskrivning men inklusive avsättning till underhållsfonden	157	177	- 63	113	85
Balansomslutning	4 337	4 458	4 439	4 547	4 521
Kassaflöde, indirekt metod	-12	126	- 11	725	670
Soliditet	16%	12%	8%	9%	6%
Likviditet	474%	490%	377%	552%	408%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m²	956	956	956	936	908
Driftkostnader, kr/m²	403	361	574	351	440
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m²	356	320	294	351	343
Ränta, kr/m²	78	98	148	160	246
Lån, kr/m²	4 250	4 608	4 694	4 894	4 948

Årsavgiftsnivå för bostäder kr/m² samt bränsletillägg kr/m² har bostadsarea för bostadsrätter som beräkningsgrund. Driftkostnad kr/m², ränta kr/m², underhållsfond kr/m² och lån kr/m² har samtliga bostadsareor + lokalareor som beräkningsgrund.

4

Förändringar i eget kapital

Eget kapital	Bundet			Fritt	
	Uppskrivningsfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	420 000	23 457	81 542	- 182 161	187 128
Disposition enl. årsstämmobeslut				187 128	- 187 128
Reservering underhållsfond			115 000	- 115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 38 894	38 894	
Årets resultat					166 595
Vid årets slut	420 000	23 457	157 648	- 71 139	166 595

Resultatdisposition

Till årsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	4 967
Årets resultat före fondförändring	166 595
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-115 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	38 894
Summa överskott	<u>95 456</u>

Styrelsen föreslår följande disposition till årsstämman:

Att balansera i ny räkning	95 456
----------------------------	--------

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

4

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2016-01-01 2016-12-31	2015-01-01 2015-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	2	786 847	786 847
Övriga rörelseintäkter	3	- 18	- 19
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>786 829</u>	<u>786 828</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	4	- 331 804	- 296 914
Övriga externa kostnader	5	- 81 500	- 82 508
Personalkostnader	6	- 41 359	- 39 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	7	- 104 965	- 104 965
Summa rörelsekostnader		<u>- 559 628</u>	<u>- 524 257</u>
Rörelseresultat		227 201	262 571
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	8	3 718	5 336
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 64 324	- 80 779
Summa finansiella poster		<u>- 60 606</u>	<u>- 75 443</u>
Resultat efter finansiella poster		166 595	187 128
Årets resultat		<u>166 595</u>	<u>187 128</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	9	3 197 988	3 302 953
Summa materiella anläggningstillgångar		3 197 988	3 302 953
Summa anläggningstillgångar		3 197 988	3 302 953
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar	10	398	2 597
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	11 947	14 070
Summa kortfristiga fordringar		12 345	16 667
Kassa och bank			
Kassa och bank	12	1 126 418	1 138 131
Summa kassa och bank		1 126 418	1 138 131
Summa omsättningstillgångar		1 138 763	1 154 798
SUMMA TILLGÅNGAR		4 336 751	4 457 751

7

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2016-12-31	2015-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 457	23 457
Uppskrivningsfond		420 000	420 000
Underhållsfond		157 648	81 542
Summa bundet eget kapital		601 105	524 999
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 71 139	- 182 161
Årets resultat		166 595	187 128
Summa fritt eget kapital		95 456	4 967
Summa eget kapital		696 561	529 966
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	3 399 800	3 692 280
Summa långfristiga skulder		3 399 800	3 692 280
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	97 480	99 480
Leverantörsskulder		21 624	19 523
Skatteskulder		1 431	-
Övriga skulder	14	412	404
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	119 443	116 098
Summa kortfristiga skulder		240 390	235 506
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		4 336 751	4 457 751

7

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2016-12-31	2015-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	166 595	187 128
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m. Avskrivningar	104 965	104 965
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>271 560</u>	<u>292 093</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	4 322	2 060
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	6 885	-97 165
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>282 767</u>	<u>196 987</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-294 480</u>	<u>-70 740</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-294 480</u>	<u>-70 740</u>
Årets kassaflöde	-11 713	126 247
Likvida medel vid årets början	<u>1 138 131</u>	<u>1 011 884</u>
Likvida medel vid årets slut (se och Not 12)	<u>1 126 418</u>	<u>1 138 131</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 8 och

9

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10) om årsredovisning i mindre företag. Principerna har tillämpats från 1 januari 2016.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsmetod	Avskrivningstid
Byggnader	Linjär	50
Tillkommande utgifter	Linjär	20-50
Uppskrivning	Linjär	50
Inventarier	Linjär	5

Markvärdet är inte föremål för avskrivning

Belopp i kr om inget annat anges.

2016-12-31 2015-12-31

Not 2 Nettoomsättning

Årsavgifter, bostäder	786 847	786 847
	<u>786 847</u>	<u>786 847</u>

Not 3 Övriga rörelseintäkter

Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	- 18	- 19
	<u>- 18</u>	<u>- 19</u>

Not 4 Driftkostnader

Reparationer	12 701	18 382
Underhåll	38 894	33 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25 427	21 789
Försäkringspremier	6 890	6 564
Kabel- och digital-TV	38 610	35 640
Trädgårdsskötsel	425	506
Systematiskt brandskyddsarbete	314	1 558
Obligatoriska besiktningar	16 813	-
Förbrukningsmateriel	6 887	6 562
Fordons- och maskinkostnader	170	-
Vatten	37 470	32 941
El	16 155	16 846
Uppvärmning	122 791	113 529
Sophantering och återvinning	8 257	9 140
	<u>331 804</u>	<u>296 914</u>

9

Not 5 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	60 900	58 691
Resekostnader	–	144
Arvode, yrkesrevisor	6 570	11 018
Möteskostnader	433	–
Övriga förvaltningskostnader	6 650	2 210
Representation	200	383
Kontorsmateriel	403	1 502
Telefon och porto	955	995
Medlems- och föreningsavgifter	4 210	4 210
Köpta tjänster	1 044	2 630
Bankkostnader	135	725
	<u>81 500</u>	<u>82 508</u>

Not 6 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	8 206	7 357
Fast styrelsearvode	22 150	22 250
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>30 856</u>	<u>30 107</u>
Sociala kostnader	10 503	9 763
(varav pensionskostnader)	84	–
	<u>41 359</u>	<u>39 870</u>

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	12 000	104 965
Tillkommande utgifter	92 965	–
	<u>104 965</u>	<u>104 965</u>

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	–	5 311
Övriga ränteintäkter	3 718	25
	<u>3 718</u>	<u>5 336</u>

9

2016-12-31 2015-12-31

Not 9 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	66 798	66 798
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
Summa anskaffningsvärden	4 229 634	4 229 634
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	- 151 498	- 151 498
Tillkommande utgifter	-1 195 183	-1 102 218
	-1 346 680	-1 253 715
Årets avskrivning tillkommande utgifter	- 92 965	- 92 965
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 439 645	-1 346 680
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Uppskrivningar hänförliga till sålda/utrangerade fastigheter	600 000	600 000
Årets uppskrivning	- 180 000	- 168 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	- 12 000	- 12 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	408 000	420 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 197 988	3 302 953
Varav		
Byggnader	408 000	420 000
Mark	66 798	66 798
Tillkommande utgifter	2 723 190	2 816 155
Taxeringsvärden		
bostäder	9 716 000	7 263 000
Totalt taxeringsvärde	9 716 000	7 263 000
<i>varav byggnader</i>	5 600 000	5 000 000

Not 10 Övriga fordringar

Skattefordringar	–	2 224
Skattekonto	398	373
	398	2 597

2016-12-31 2015-12-31

Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	7 737	6 890
Förutbetald kabel-tv-avgift	–	2 970
Övriga förutbetalda kostnader	4 210	4 210
	<u>11 947</u>	<u>14 070</u>

Not 12 Kassa och bank

Handkassa	1 169	481
Bankmedel	18 771	688 093
Bankmedel	676 600	–
Förvaltningskonto i Swedbank	429 878	449 557
	<u>1 126 418</u>	<u>1 138 131</u>

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån	3 497 280	3 791 760
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)	- 97 480	- 99 480
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut	<u>3 399 800</u>	<u>3 692 280</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2016-04-18	197 000		197 000	
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-06-01	1 408 260		57 480	1 350 780
STADSHYPOTEK	1,30%	2017-01-30	844 000			844 000
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-03-30	742 500		40 000	702 500
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,59%	2018-10-25	600 000			600 000
			3 791 760		294 480	3 497 280

Not 14 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	346	338
Avräkning hyror och avgifter	66	66
	<u>412</u>	<u>404</u>

†

2016-12-31 2015-12-31

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	1 815	1 776
Upplupna sociala avgifter	7 339	7 233
Upplupna räntekostnader	10 240	4 331
Upplupna elkostnader	–	949
Upplupna värmekostnader	17 735	15 791
Upplupna revisionsarvoden	9 100	10 880
Upplupna styrelsearvoden	22 150	22 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	51 064	52 888
	<u>119 443</u>	<u>116 098</u>

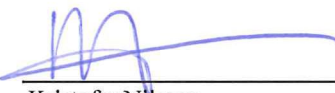
Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

Fastighetsinteckning	4 439 000	4 439 000
Summa ställda panter	<u>4 439 000</u>	<u>4 439 000</u>


Malmö 2017-04-21

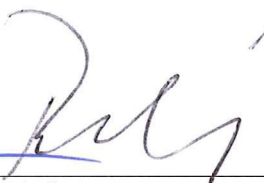

Karin Persson


Kristofer Nilsson


Aegir Atlason

Vår revisionsberättelse har lämnats 2017-05-02


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor
Ernst & Young AB


Björn Lindberg
Föreningsrevisor

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 2016.

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 2016 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 revisionsssed 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. 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 revisionsssed 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 revisionsssed 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 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 Brf Kornet för år 2016 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman disponerar vinsten 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 tryggande 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 ersättningskyldighet 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 ersättningskyldighet 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 2/5 2017

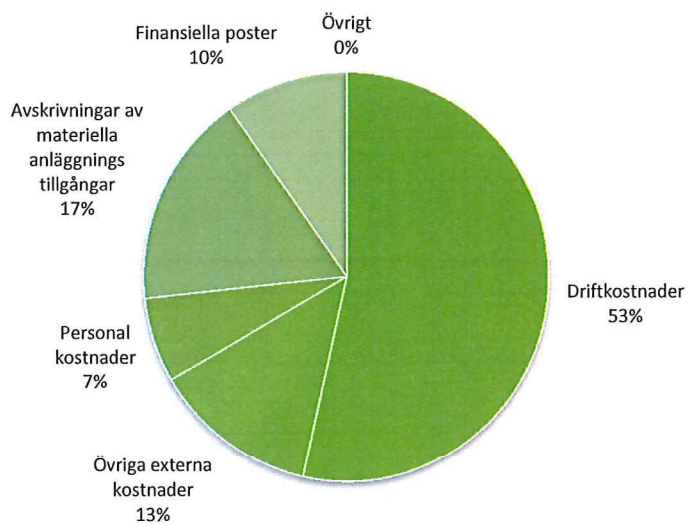
Ernst & Young AB

Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

Björn Lindberg
Förtroendevald revisor

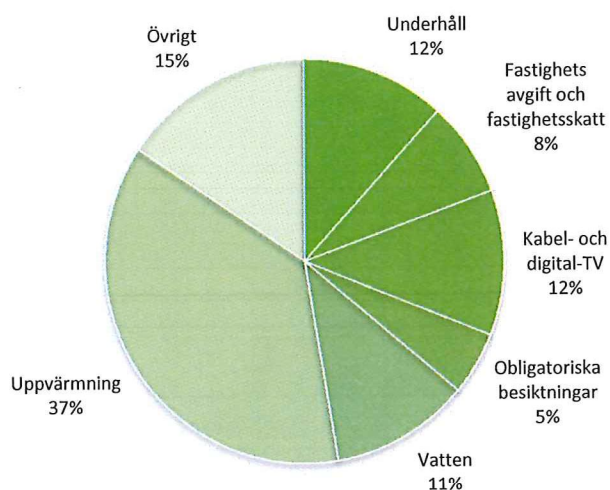
Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2016	2015
Driftkostnader	331 804	296 914
Övriga externa kostnader	81 500	82 508
Personalkostnader	41 359	39 870
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	104 965	104 965
Finansiella poster	60 606	75 443
Summa kostnader	620 234	599 700



Driftkostnadsfördelning

	2016	2015
Reparationer	12 701	18 382
Underhåll	38 894	33 458
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	25 427	21 789
Försäkringspremier	6 890	6 564
Kabel- och digital-TV	38 610	35 640
Trädgårdsskötsel	425	506
Systematiskt brandskyddsarbete	314	1 558
Obligatoriska besiktningar	16 813	0
Förbrukningsmateriel	6 887	6 562
Fordons- och maskinkostnader	170	0
Vatten	37 470	32 941
El	16 155	16 846
Uppvärmning	122 791	113 529
Sophantering och återvinning	8 257	9 140
Summa driftkostnader	331 804	296 914



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

	2016	2015
BOA (kvm):	823	823
	Kr / kvm	Kr / kvm
Reparationer	15	22
Underhåll	47	41
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	31	26
Försäkringspremier	8	8
Kabel- och digital-TV	47	43
Trädgårdsskötsel	1	1
Systematiskt brandskyddsarbete	0	2
Obligatoriska besiktningar	20	0
Förbrukningsmateriel	8	8
Fordons- och maskinkostnader	0	0
Vatten	46	40
El	20	20
Uppvärmning	149	138
Sophantering och återvinning	10	11
Summa driftkostnader	403	361

Ordlista

Anläggningstillgångar

Tillgångar som är avsedda för långvarigt bruk inom föreningen. Den viktigaste anläggnings-tillgången är föreningens fastighet med ev. mark och byggnader.

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgens-förbindelse är exempel på ett sådant åtagande.

Avskrivning

Kostnaden för inventarier fördelas över flera år. Normal avskrivningstid för maskiner och inventarier är fem år och den årliga avskrivningskostnaden blir då 20 procent av anskaffningsvärdet.

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.

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

En fond, som i de fall den finns, är bostadsrättshavarnas individuella underhållsfond 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 avsättning göras till föreningens gemensamma underhållsfond. Fonden får utnyttjas för större yttre reparations- och underhållsarbeten. Kostnadsnivån för underhåll av föreningens fastighet (långsiktig underhållsplan ska finnas) och behovet att värdesäkra tidigare fonderade medel, påverkar storleken på det belopp som avsätts.

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.

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

Med likviditet menas föreningens betalningsberedskap, alltså förmågan att betala sina skulder i rätt tid. God eller dålig likviditet bedöms genom förhållandet mellan omsättningstillgångar och kortfristiga skulder. Om omsättningstillgångarna är större än de kortfristiga skulderna brukar man anse att likviditeten är god. God likviditet är 120–150%.

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.

vårdeminskning på inventarier och byggnader eller avsättningar till fonder i föreningen. Kostnaderna är i huvudsak av tre slag; kapitalkostnader, underhållskostnader och driftskostnader. 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. Ett tal under 5 anses vara bra. Ett tal över 15 gör föreningen räntekänslig.

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 litet i förhållande till summa tillgångar, dvs att verksamheten till stor del är finansierad med lån. God soliditet är 25 % och uppåt.

Ställda säkerheter

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

Vårdeminskning av fastigheten

Avskrivning av föreningens fastighet på grund av ålder och nyttjande. Den årliga avskrivningen påverkar resultaträkningen som en kostnad. I balansräkningen visas den totala avskrivningen som gjorts sedan föreningens bildades.

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 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.

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 medlemmarna samt långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

RIKSBYGGEN:
tel. 0771-860 860
www.riksbyggen.se