
Årsredovisning

BRF KORNET
1/1 2015 - 31/12 2015
Org nr 746000-2277

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



Innehållsförteckning

Verksamhetsberättelse	1
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Ställda säkerheter och ansvarsförbindelser	8
Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter	9
Revisionsberättelse	16
Nyckeltal och diagram	Bilaga
Kassaflödesanalys	Bilaga

Verksamhetsberättelse, Brf Kornet 2015

Nya stadgar antogs efter ett andra beslut på stämman.

Fyra av föreningens fem lån omsattes och fick lägre räntor.

Serviceavtal för fjärrvärmecentralen tecknades med Riksbyggen och för tvättstugan tecknades serviceavtal med Bengtssons Tvättmaskinservice.

Avloppen underhållspolades.

En hemsida för Brf Kornet öppnades.

Odlingslådor för diverse grönt placerades på gården och när det var dags att skörda hölls en gårdsfest.

Förvaltnings- berättelse

*Styrelsen för BRF KORNET får härmed
avge årsredovisning för räkenskapsåret
2015-01-01 - 2015-12-31*

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

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

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

Fastigheterna är fullvärdeförsäkrade i Folkasam.

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 2015-05-05 och därefter följande konstituerande styrelsesammanträde har styrelsen och övriga funktionärer haft följande sammansättning:

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppgift	Utsedd av	Vald t.o.m. årsstämman
Karin Persson	Ordförande	Stämman	2016
Kristofer Nilsson	Ledamot	Stämman	2016
Aegir Atlason	Ledamot	Stämman	2017
Styrelsesuppleanter			
Emma Börjesson		Stämman	2016
Sara Björck		Stämman	2016

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer

Björn Lindberg	Intern revisor	Stämman
Ernst& Young AB	Revisor	Stämman

Valberedning

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

Väsentliga händelser under och efter räkenskapsåret

Föreningen ändrade årsavgiften senast den 1 januari 2014 då den höjdes med 2,2%.

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

Årsavgiften för 2015 uppgick i genomsnitt till 957 kr/m²/år.

Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 18 tkr och planerat underhåll för 33 tkr. Kostnaderna specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll"

Föreningens underhållsplan visar på ett underhållsbehov på 1 037 tkr för de närmaste 10 åren. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 104 tkr. Avsättning för verksamhetsåret har skett med 115 tkr.

Årets resultat är bättre än föregående år tack vare lägre underhållskostnader.

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 292 tkr. Avskrivningar är en bokföringsmässig värdeminskning av föreningens byggnader och posten påverkar inte föreningens likviditet.

Från och med räkenskapsåret 2014 gäller ny god redovisningssed genom den nya normgivningen som samlats i ett antal kategoriregelverk, de så kallade K-regelverken.

Förändringen innebär att synen på avskrivningar, investeringar och underhåll har förändrats. Detta kan medföra att resultat och jämförelsetal samt nyckeltal i flerårsöversikten avviker från äldre årsredovisningar.

Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 22 personer.

Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer.

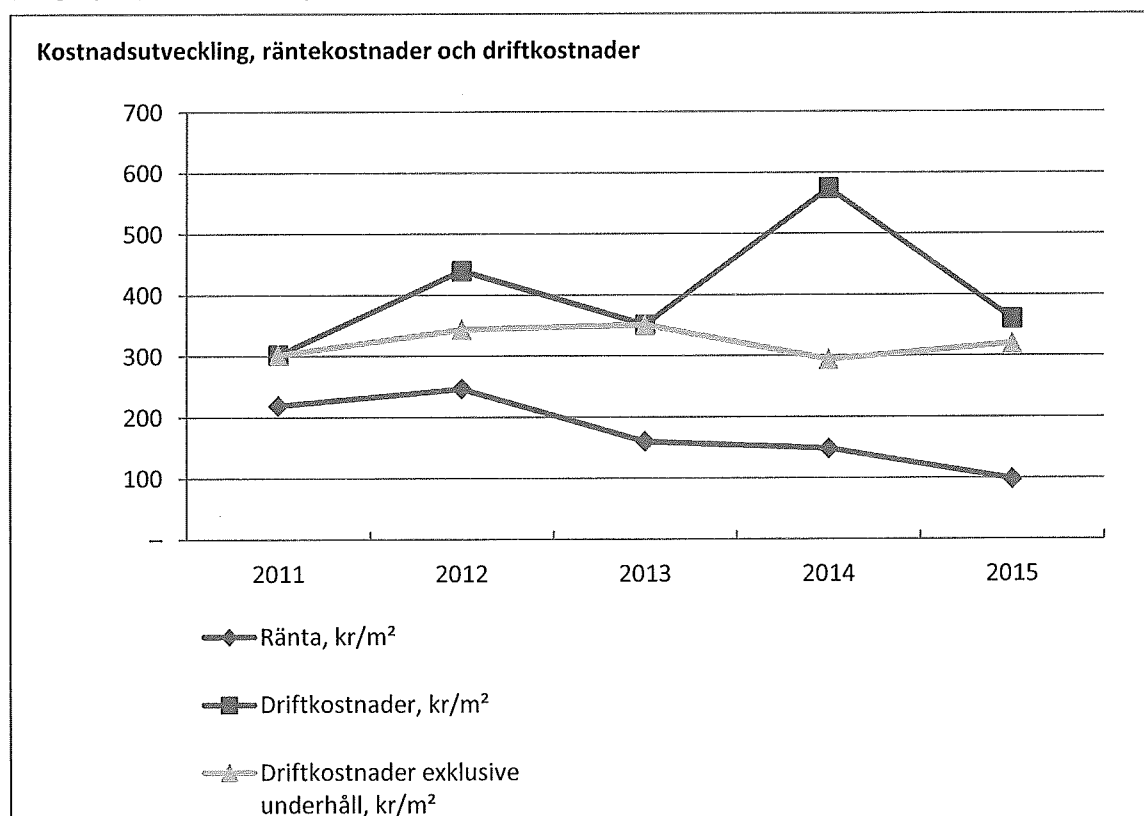
Årets avgående medlemmar uppgår till 3 personer.

Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 23 personer.

Baserat på kontraktdatum har under verksamhetsåret 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 4).

Föreningens samtliga lägenheter är upplåtna med bostadsrätt.

Flerårsöversikt



Resultat och ställning (tkr)	2015	2014	2013	2012	2011
Nettoomsättning	787	787	770	747	747
Resultat efter finansiella poster	187	- 53	123	- 20	127
Årets resultat	187	- 53	123	- 20	127
Resultat före avskrivningar	292	52	228	85	232
Resultat före avskrivning men efter avsättning till underhållsfonden	177	- 63	113	85	232
Balansomslutning	4 458	4 439	4 547	4 521	4 555
Kassaflöde, indirekt metod	126	- 11	725	670	-
Soliditet	12%	8%	9%	6%	6%
Likviditet	490%	377%	552%	408%	426%
Årsavgiftsnivå för bostäder, kr/m ²	956	956	936	908	908
Driftkostnader, kr/m ²	361	574	351	440	302
Driftkostnader exklusive underhåll, kr/m ²	320	294	351	343	302
Ränta, kr/m ²	98	148	160	246	219
Lån, kr/m ²	4 608	4 694	4 894	4 948	5 000

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.

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott (kr)

Balanserat resultat	-112 619
Årets resultat före fondförändring	187 128
Årets fondavsättning enligt stadgarna	-115 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	33 458
Summa underskott	-7 033

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning -7 033

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

Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2015-01-01 2015-12-31	2014-01-01 2014-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Årsavgifter och hyresintäkter	1	786 847	786 847
Övriga rörelseintäkter	2	- 19	- 19
Summa rörelseintäkter, m.m.		<u>786 828</u>	<u>786 828</u>
Rörelsekostnader			
Driftkostnader	3	- 296 914	- 472 541
Övriga externa kostnader	4	- 82 508	- 112 065
Personalkostnader	5	- 39 870	- 40 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	6	- 104 965	- 104 965
Summa rörelsekostnader		<u>- 524 257</u>	<u>- 729 877</u>
Rörelseresultat		262 571	56 951
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	7	5 336	11 655
Räntekostnader och liknande resultatposter		- 80 779	- 121 630
Summa finansiella poster		<u>- 75 443</u>	<u>- 109 975</u>
Resultat efter finansiella poster		187 128	- 53 024
Årets resultat		<u>187 128</u>	<u>- 53 024</u>

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	8	3 302 953	3 407 918
Summa anläggningstillgångar		3 302 953	3 407 918
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar		–	3 221
Övriga fordringar	9	2 597	2 572
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	10	14 070	12 934
Summa kortfristiga fordringar		16 667	18 727
Kassa och bank			
Kassa och bank	11	1 138 131	1 011 884
Summa kassa och bank		1 138 131	1 011 884
Summa omsättningstillgångar		1 154 798	1 030 611
SUMMA TILLGÅNGAR		4 457 751	4 438 530

Balansräkning

Belopp i kr	Not	2015-12-31	2014-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital	12		
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 457	23 457
Uppskrivningsfond		420 000	432 000
Fond för yttre underhåll		81 542	—
Summa bundet eget kapital		<u>524 999</u>	<u>455 457</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		- 182 161	- 59 594
Årets resultat		187 128	- 53 024
Summa fritt eget kapital		<u>4 967</u>	<u>- 112 619</u>
Summa eget kapital		<u>529 966</u>	<u>342 838</u>
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	<u>3 692 280</u>	<u>3 822 000</u>
Summa långfristiga skulder		<u>3 692 280</u>	<u>3 822 000</u>
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	13	99 480	40 500
Leverantörsskulder		19 523	109 871
Övriga skulder	14	404	396
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	<u>116 098</u>	<u>122 924</u>
Summa kortfristiga skulder		<u>235 506</u>	<u>273 691</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		<u>4 457 751</u>	<u>4 438 530</u>
STÄLLDA SÄKERHETER OCH ANSVARSFÖRBINDELSER			
Ställda säkerheter			
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar			
Fastighetsinteckning		4 439 000	4 439 000
Ansvarsförbindelser		Inga	Inga

Noter med redovisningsprinciper och tilläggsuppgifter

Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen upprättas i enlighet med BFNAR 2009:1 Årsredovisning i mindre ekonomiska föreningar, även kallat K2-regelverket. Principerna har tillämpats från 1 januari 2014.

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. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 505 962 kr.

Bostadsrättsföreningar erlägger en kommunal fastighetsavgift motsvarande, det lägsta av

- 1 243 kr per lägenhet eller 0,30 % av taxerat värde för fastigheten
- 7 262 kr per småhus eller 0,75 % av taxerat värde för fastigheten
- Beloppen gäller inkomståret 2015
- 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.

Underhåll/underhållsfond

Underhåll utfört enligt underhållsplanen benämns som planerat underhåll. Reparationer avser löpande underhåll som ej finns med i underhållsplanen. Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättning enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningens årsstämma. Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

Pågående ombyggnad

I förekommande fall redovisas ny-, till- eller ombyggnad som pågående i balansräkningen till dess att arbetena färdigställts.

Värderingsprinciper m.m.

Tillgångar och skulder har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

Fordringar

Fordringar har efter individuell värdering upptagits till belopp varmed de beräknas inflyta.

Materiella anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde med avdrag för ackumulerad värdeminskning och eventuella nedskrivningar. Tillgångarna skrivs av linjärt över tillgångarnas nyttjandeperiod.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar	Avskrivningsplan	Antal år	Slutår
Byggnader	Rak	50	Fullt avskriven
Äldre standardförbättringar	Rak	50	
Relining	Rak	30	
Digital-tv	Rak	20	
Uppskrivning	Rak	50	
Inventarier	Rak	5	Fullt avskrivna

Belopp i kr om inget annat anges.

2015-12-31 2014-12-31

Not 1 Årsavgifter och hyresintäkter

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

Not 2 Övriga rörelseintäkter

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

Not 3 Driftkostnader

Reparationer	18 382	24 503
Underhåll	33 458	230 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 789	21 789
Försäkringspremier	6 564	5 484
Kabel- och digital-TV	35 640	—
Trädgårdsskötsel	506	—
Systematiskt brandskyddsarbete	1 558	—
Obligatoriska besiktningar	—	308
Förbrukningsmateriel	6 562	2 248
Vatten	32 941	37 333
El	16 846	20 864
Uppvärmning	113 529	110 570
Sophantering och återvinning	9 140	18 618
	<u>296 914</u>	<u>472 541</u>

Not 4 Övriga externa kostnader

Förvaltningsarvode	58 691	57 025
Resekostnader	144	375
IT-kostnader	—	35 640
Arvode, yrkesrevisor	11 018	8 800
Möteskostnader	—	129
Övriga förvaltningskostnader	2 210	2 630
Representation	383	179
Kontorsmateriel	1 502	183
Telefon och porto	995	934
Medlems- och föreningsavgifter	4 210	4 210
Köpta tjänster	2 630	—
Bankkostnader	725	1 060
Övriga externa kostnader	—	900
	<u>82 508</u>	<u>112 065</u>

Not 5 Personalkostnader

Löner, andra ersättningar och sociala kostnader		
Lön till fastighetsskötare	7 357	7 872
Fast styrelsearvode	22 250	22 200
Föreningsvald revisor	500	500
Summa	<u>30 107</u>	<u>30 572</u>
Sociala kostnader	9 763	9 734
	<u>39 870</u>	<u>40 306</u>

Not 6 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

Byggnader	<u>104 965</u>	<u>104 965</u>
	104 965	104 965

Not 7 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

Ränteintäkter från bank	5 311	10 637
Ränteintäkter från förvaltningskonto i Swedbank	–	262
Ränteintäkter från likviditetsplacering via Riksbyggen	–	709
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	–	21
Övriga ränteintäkter	<u>25</u>	<u>25</u>
	5 336	11 655

2015-12-31 2014-12-31

Not 8 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden		
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	66 798	66 798
Standardförbättringar	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
Standardförbättringar	-1 102 218	-1 009 253
	-1 253 715	-1 160 750
Årets avskrivning standardförbättringar	- 92 965	- 92 965
Summa ackumulerade avskrivningar enligt plan	-1 346 680	-1 253 715
Uppskrivningar vid årets början		
Uppskrivning byggnad	600 000	600 000
Summa ackumulerade upp- och nedskrivningar	600 000	600 000
Uppskrivning vid årets början	- 168 000	- 156 000
Utgående ackumulerade avskrivningar	- 168 000	- 156 000
Årets avskrivning av uppskrivning	- 12 000	- 12 000
Summa ackumulerade avskrivningar	- 180 000	- 168 000
Utgående redovisat värde uppskrivningar	420 000	432 000
Restvärde enligt plan vid årets slut	3 302 953	3 407 918
Varav		
Byggnader	420 000	432 000
Mark	66 798	66 798
Standardförbättringar	2 816 155	2 909 120
Taxeringsvärden		
bostäder	7 263 000	7 263 000
Totalt taxeringsvärde	7 263 000	7 263 000
<i>varav byggnader</i>	500 000	5 000 000

Not 9 Övriga fordringar

Skattefordringar	2 224	2 224
Skattekonto	373	348
	2 597	2 572

Not 10 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

Förutbetalda försäkringspremier	6 890	5 754
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 970	2 970
Övriga förutbetalda kostnader	4 210	4 210
	14 070	12 934

Not 11 Kassa och bank

Handkassa		481	2 658
Bankmedel		688 093	679 131
Förvaltningskonto i Swedbank		449 557	330 096
		<u>1 138 131</u>	<u>1 011 884</u>

Not 12 Eget kapital	Bundet	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	Uppskrivningsfond	Medlemsinsatser	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	432 000	23 457	–	- 59 594	- 53 024
Extra reservering för underhåll enl. stämmobeslut			–	–	
Disposition enl. årsstämmobeslut				- 53 024	53 024
Reservering underhållsfond			115 000	- 115 000	
Ianspråktagande av underhållsfond			- 33 458	33 458	
Nya insatser och upplåtelseavgifter		–			
Överföring från uppskrivningsfonden	- 12 000			12 000	
Årets resultat					187 128
Vid årets slut	420 000	23 457	81 542	- 182 161	187 128

Not 13 Övriga skulder till kreditinstitut

Inteckningslån		3 791 760	3 862 500
Avgår nästa års amortering, (kortfristig skuld)		- 99 480	- 40 500
Summa långfristiga skulder till kreditinstitut		<u>3 692 280</u>	<u>3 822 000</u>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya/omsatta lån	Årets amort.	Utg. skuld
STADSHYPOTEK	1,00%	2016-04-18		199 000	2 000	197 000
STADSHYPOTEK	1,07%	2018-06-01		1 437 000	28 740	1 408 260
STADSHYPOTEK	1,30%	2017-01-30	844 000			844 000
STADSHYPOTEK	1,50%	2019-03-30		782 500	40 000	742 500
STADSHYPOTEK	2,01%	2015-04-16	199 000	- 199 000		
STADSHYPOTEK	2,65%	2015-03-30	782 500	- 782 500		
STADSHYPOTEK	2,65%	2015-06-01	1 437 000	-1 437 000		
SWEDBANK HYPOTEK AB	4,59%	2018-10-25	600 000			600 000
			3 862 500		70 740	3 791 760

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 99 480 kr, varför den delen av skulden betraktas som en kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 397 920 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Resterande skuld, 3 294 360 kr, förfaller till betalning senare än 5 år efter balansdagen.

2015-12-31 2014-12-31

Not 14 Övriga skulder

Skuld sociala avgifter och skatter	338	330
Avräkning hyror och avgifter	66	66
	<u>404</u>	<u>396</u>

Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

Upplupna löner	1 776	1 734
Upplupna sociala avgifter	7 233	7 536
Upplupna räntekostnader	4 331	13 011
Upplupna elkostnader	949	2 161
Upplupna vattenavgifter	–	3 090
Upplupna värmekostnader	15 791	19 286
Upplupna kostnader för renhållning	–	1 078
Upplupna revisionsarvoden	10 880	9 300
Upplupna styrelsearvoden	22 250	22 250
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	52 888	43 477
	<u>116 098</u>	<u>122 924</u>

Malmö 2016-04-13



Karin Persson

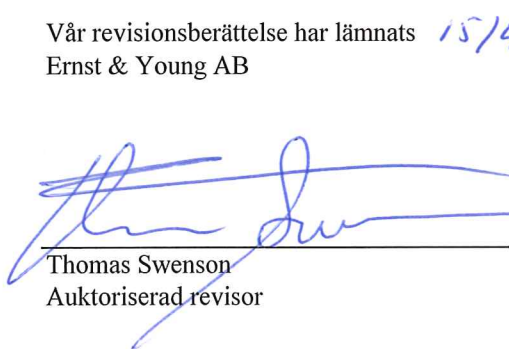


Kristofer Nilsson



Aegir Atlason

Vår revisionsberättelse har lämnats *15/4 2016*
Ernst & Young AB



Thomas Swenson
Auktoriserad revisor



Björn Lindberg
Föreningsrevisor

Revisionsberättelse

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

Rapport om årsredovisningen

Vi har reviderat årsredovisningen för Brf Kornet för år 2015.

Styrelsens ansvar för årsredovisningen

Det är styrelsen som har ansvaret för att upprätta en årsredovisning som ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen och för den interna kontroll som styrelsen bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att uttala oss om årsredovisningen på grundval av vår revision. Auktoriserad revisor har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing och god revisionsd i Sverige. Dessa standarder kräver att vi följer yrkesetiska krav samt planerar och utför revisionen för att uppnå rimlig säkerhet att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. Förtroendevald revisor har utfört revisionen enligt god revisionsd för förtroendevalda revisorer i Sverige.

En revision innefattar att genom olika åtgärder inhämta revisionsbevis om belopp och annan information i årsredovisningen. Revisorn väljer vilka åtgärder som ska utföras, bland annat genom att bedöma riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller på fel. Vid denna riskbedömning beaktar revisorn de delar av den interna kontrollen som är relevanta för hur föreningen upprättar årsredovisningen för att ge en rättvisande bild i syfte att utforma granskningsåtgärder som är ändamålsenliga med hänsyn till omständigheterna, men inte i syfte att göra ett uttalande om effektiviteten i föreningens interna kontroll. En revision innefattar också en utvärdering av ändamålsenligheten i de redovisningsprinciper som har använts och av rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen, liksom en utvärdering av den övergripande presentationen i årsredovisningen.

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

Uttalanden

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 2015 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 för föreningen.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även reviderat förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust samt styrelsens förvaltning för Brf Kornet för år 2015.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust, och det är styrelsen som har ansvaret för förvaltningen enligt bostadsrättslagen.

Revisorernas ansvar

Vårt ansvar är att med rimlig säkerhet uttala oss om förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust och om förvaltningen på grundval av vår revision. Vi har utfört revisionen enligt god revisionsd i Sverige.

Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Som underlag för vårt uttalande om ansvarsfrihet har vi utöver vår revision av årsredovisningen granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot är ersättningskyldig mot föreningen. Vi har även granskat om någon styrelseledamot på annat sätt har handlat i strid med bostadsrättslagen, årsredovisningslagen eller föreningens stadgar.

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

Uttalanden

Vi tillstyrker att föreningsstämman ^{behandla förlusten} disponera vinsten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

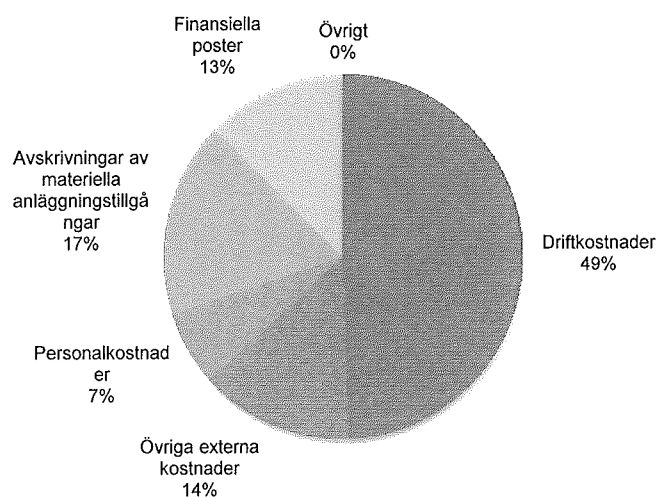
Malmö den 15/4 2016


Thomas Swenson
Auktoriserad revisor

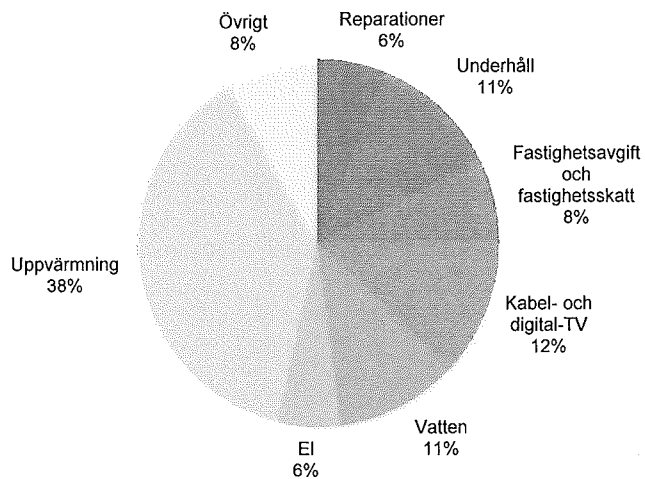

Björn Lindberg
Förtroendevald revisor

Nyckeltal

Kostnadsfördelning	2015	2014
Driftkostnader	296 914	472 541
Övriga externa kostnader	82 508	112 065
Personalkostnader	39 870	40 306
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	104 965	104 965
Finansiella poster	75 443	109 975
Summa kostnader	599 700	839 852



driftkostnadsfördelning	2015	2014
Reparationer	18 382	24 503
Underhåll	33 458	230 825
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	21 789	21 789
Försäkringspremier	6 564	5 484
Kabel- och digital-TV	35 640	0
Trädgårdsskötsel	506	0
Systematiskt brandskyddsarbete	1 558	0
Obligatoriska besiktningar	0	308
Förbrukningsmateriel	6 562	2 248
Vatten	32 941	37 333
El	16 846	20 864
Uppvärmning	113 529	110 570
Sophantering och återvinning	9 140	18 618
Summa driftkostnader	296 914	472 541



Nyckeltalsanalys för driftkostnader

2015 2014

BOA (kvm):

823	823
Kr / kvm	Kr / kvm

Reparationer	22	30
Underhåll	41	281
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	26	26
Försäkringspremier	8	7
Kabel- och digital-TV	43	0
Trädgårdsskötsel	1	0
Systematiskt brandskyddsarbete	2	0
Obligatoriska besiktningar	0	0
Förbrukningsmateriel	8	3
Vatten	40	45
El	20	25
Uppvärmning	138	134
Sophantering och återvinning	11	23
Summa driftkostnader	361	574

Kassaflödesanalys enligt indirekt metod

	2015-12-31	2014-12-31
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	187 128	-53 024
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.		
Avskrivningar	104 965	104 965
Årets skatt	292 093	51 941
Årets skatt	0	0
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	<u>292 093</u>	<u>51 941</u>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	2 060	-7 389
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	-97 166	109 757
Kassaflöde från den löpande verksamheten	<u>196 987</u>	<u>154 309</u>
Finansieringsverksamheten		
Förändring av skuld	<u>-70 740</u>	<u>-165 000</u>
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	<u>-70 740</u>	<u>-165 000</u>
Årets kassaflöde	126 247	-10 691
Likvida medel vid årets början	<u>1 011 884</u>	<u>1 022 575</u>
Likvida medel vid årets slut (se och Not 11)	<u>1 138 131</u>	<u>1 011 884</u>

Upplysning om betalda räntor

För erhållen och betald ränta se Not 7 och

Ordlista

Anläggningstillgångar

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

Ansvarsförbindelser

Åtagande för föreningen, som inte finns med bland skulderna i balansräkningen. Borgensförbindelse 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.

värdeminskning 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.

Värdeminskning 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 både långivare och köpare bra möjligheter att bedöma föreningens ekonomi. Spara därför alltid årsredovisningen.

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