

# Årsredovisning

2023-01-01 – 2023-12-31

Bostadsrättsföreningen Kornet  
Org. nr: 746000–2277



---

# Styrelsens ord

## Verksamhetsberättelse Brf Kornet 2023

Taket mot gården lades om. Samtidigt pågående installerades solceller och gemensam el. Nytt lån på 300 000 kr togs för finansiering av entreprenaden

Den gemensamma elen föranledde momsregistrering av föreningen, avtal för avläsning och debitering samt avtal för uppkoppling av el och solceller.

Nya stadgar med uppdatering enl. lagändring den 1/1 2023 antogs först av ordinarie stämma och därefter av en extrastämma.

På ordinarie stämma valdes ny revisor, för att minska kostnaden för revisionen.

Två lån som omsattes under året fick högre ränta, enl. rådande ränteläge.

Ett husmöte i entrén hölls en kväll i december.

## Kommande underhåll

Inget tidsbestämt. Målningsarbete och dränering mot gatan hör till kommande underhåll

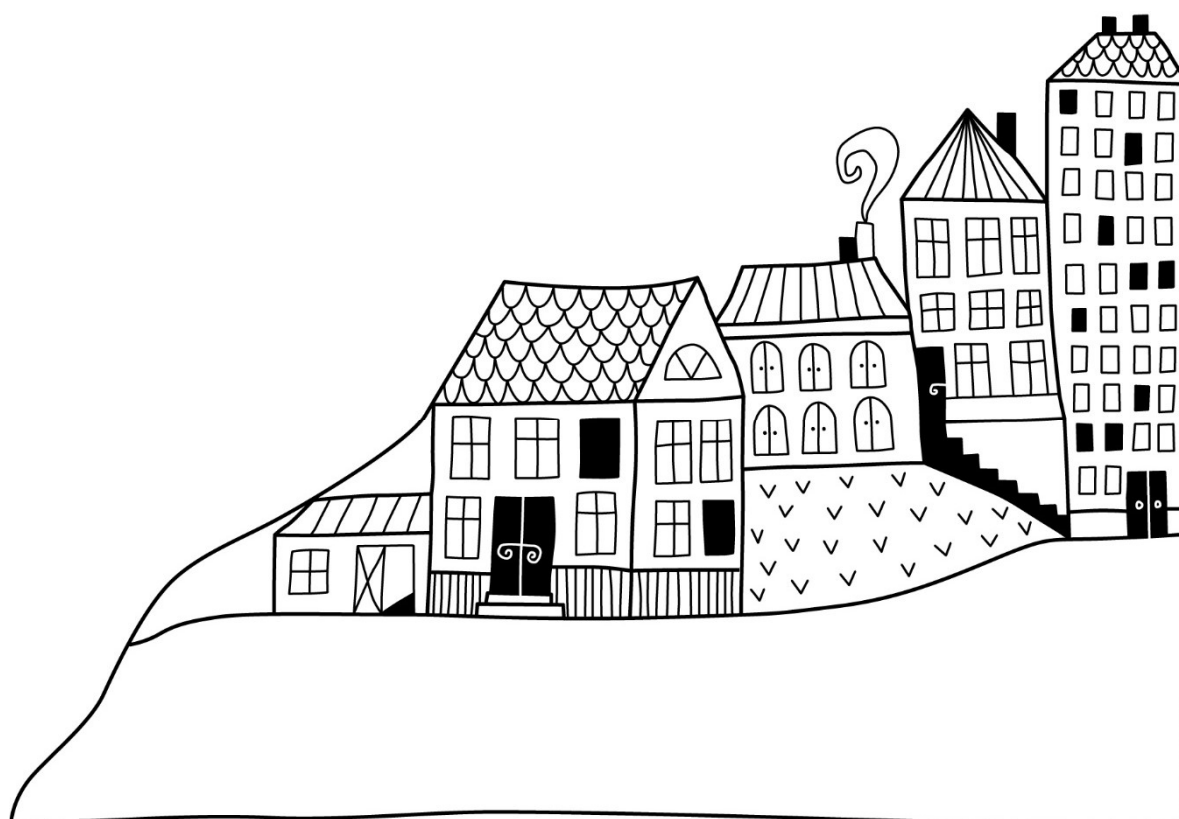
---

# Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse.....	2
Resultaträkning.....	8
Balansräkning.....	9
Kassaflödesanalys.....	11
Noter.....	12

## Bilagor

Revisionsberättelse  
Att bo i BRF  
Ordlista  
Styrelsens ord



# Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed  
avge årsredovisning för räkenskapsåret  
2023-01-01 till 2023-12-31

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK. Beloppen i årsredovisningen anges i hela kronor om inte annat anges.

## Verksamheten

### Allmänt om verksamheten

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

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening. Föreningens underskottsavdrag uppgår vid räkenskapsårets slut till 505 0862 kr.

Bostadsrättsföreningen registrerades 1938-07-30. Nuvarande stadgar registrerades 2023-12-01.

Föreningen har sitt säte i Malmö kommun.

Föreningens likviditet har under året förändrats från 76% till 166%.

I resultatet ingår avskrivningar med 105 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet 306 tkr. Avskrivningar påverkar inte föreningens likviditet.

### Fastighetsuppgifter

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

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Folksam.

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

### Lägenhetsfördelning

Standard	Antal	Kommentar
1 rum och kök	16	Efter ombyggnader 10 st
2 rum och kök	4	Efter ombyggnader 10 st

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

**Bostäder bostadsrätt** 823 m<sup>2</sup>

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



Årets taxeringsvärde	13 000 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 000 000 kr

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

#### Föreningen har ingått följande avtal

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

#### Teknisk status

**Årets reparationer och underhåll:** För att bevara föreningens hus i gott skick utförs löpande reparationer av uppkomna skador samt planerat underhåll av normala förslitningar. Föreningen har under verksamhetsåret utfört reparationer för 38 tkr och planerat underhåll för 0 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet "Årets utförda underhåll".

#### Underhållsplan:

För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 4 587 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 459 tkr (578 kr/m<sup>2</sup>).  
Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 352 tkr (428 kr/m<sup>2</sup>).

**Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.**

#### Årets pågående underhåll/investeringar

##### Beskrivning

Takrenovering, solceller och IMD



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

## Styrelse

<b>Ordinarie ledamöter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Karin Persson	Ordförande	2024
Ida Bjerge	Ledamot	2025
Robert Olofsson	Ledamot	2025

<b>Styrelsesuppleanter</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Hanna Mosséen	Suppleant	2024
Tiemen Stemerding	Suppleant	2024

## Revisorer och övriga funktionärer

<b>Ordinarie revisorer</b>	<b>Uppdrag</b>	<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Faktor AB	Förtroendevald revisor	

## Valberedning

<b>Mandat t.o.m. ordinarie stämma</b>
Robert Olofsson

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

## Väsentliga händelser under räkenskapsåret

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

## Medlemsinformation

Vid räkenskapsårets början uppgick föreningens medlemsantal till 26 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 6 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 5 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 27 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2023-01-01 då den höjdes med 5,0 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om höja årsavgiften med 10,0 % från och med 2024-01-01.

Årsavgiften för 2023 uppgick i genomsnitt till 1 034 kr/m<sup>2</sup>/år.

I begreppet årsavgift ingår inte IMD-avgifter eller andra obligatoriska avgifter, vilket kan medföra skillnader i ovan information jämfört med nyckeltal i flerårsöversikten.

Baserat på kontraktsdatum har under verksamhetsåret 5 överlåtelse av bostadsrätter skett (föregående år 4 st.)

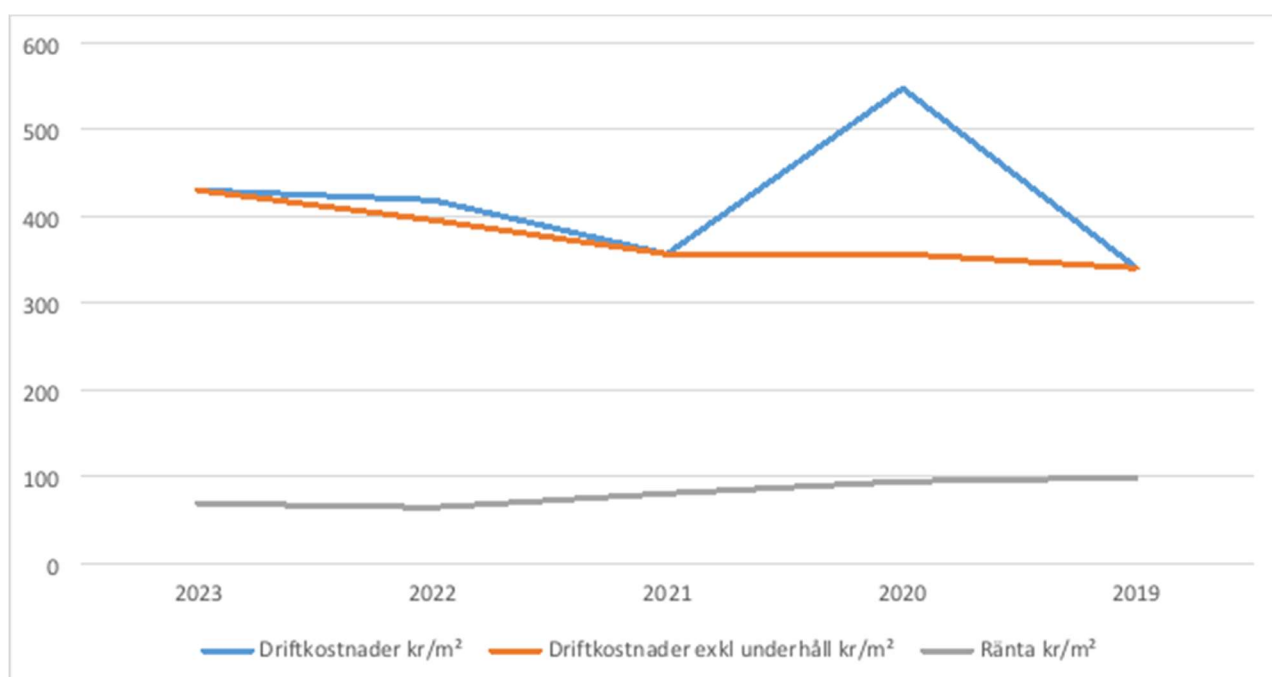


## Flerårsöversikt

### Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2023	2022	2021	2020	2019
Nettoomsättning*	851	811	803	795	787
Rörelsens intäkter	876	822	819	801	802
Resultat efter finansiella poster*	201	133	198	36	188
Årets resultat	201	133	198	36	188
Resultat exkl avskrivningar	306	238	303	141	293
Resultat exkl avskrivningar men inkl reservering till underhållsfond	-46	-114	-8	-170	-50
Balansomslutning	7 996	7 614	7 663	7 599	7 721
Årets kassaflöde	-440	74	155	-23	119
Soliditet %*	34	33	31	29	28
Likviditet %	166	76	85	21	234
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	99	98	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 034	985	975	966	956
Driftkostnader kr/kvm	430	418	356	547	339
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	430	394	356	356	339
Energikostnad kr/kvm*	264	228	224	197	211
Underhållsfond kr/kvm	2 254	1 826	1 398	1 021	834
Reservering till underhållsfond kr/kvm	428	428	378	378	417
Sparande kr/kvm*	371	312	368	362	356
Ränta kr/kvm	69	63	79	94	97
Skuldsättning kr/kvm*	6 168	6 000	6 205	6 382	6 593
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 168	6 000	6 205	6 382	6 593
Räntekänslighet %*	6,0	6,1	6,4	6,6	6,9

\* obligatoriska nyckeltal



## Förklaring till nyckeltal

### Nettoomsättning:

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

### Resultat efter finansiella poster:

Är resultatet som återstår efter att man har dragit bort alla kostnader, exkl eventuella skatter. Se resultaträkning.

### Soliditet:

Beräknas som eget kapital i procent av balansomslutningen. Soliditeten talar om hur stor del av föreningens totala tillgångar som har finansierats av eget kapital. Det är ett mått på föreningens betalningsförmåga på lång sikt.

### Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter:

Beräknas på totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) för bostäder delat med totala intäkter i bostadsrättsföreningen (%). Visar på hur stor del av föreningens intäkter som kommer från årsavgifterna (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften).

### Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala intäkter från årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) delat på totalytan som är upplåten med bostadsrätt. Visar ett genomsnitt av medlemmarnas årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften) per kvm för yta upplåten med bostadsrätt.

I begreppet årsavgift ingår eventuella andra obligatoriska avgifter.

### Energikostnad kr/kvm:

Är den totala energikostnaden delat på den totala intäktsytan i föreningen. I energikostnaden ingår vatten, värme och el.

### Sparande:

Beräknas på årets resultat med återläggning av avskrivningar, kostnader för planerat underhåll, eventuella utrangeringar samt eventuella exceptionella/jämförelsestörande poster delat med kvadratmeter för den totala ytan. Nyckeltalet visar på föreningens utrymme för sparande för ett långsiktigt genomsnittligt underhåll per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för den totala intäktsytan. Måttet visar hur stora lån föreningen har per kvadratmeter.

### Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) per kvadratmeter för ytan som är upplåten med bostadsrätt.

### Räntekänslighet:

Beräknas på totala räntebärande skulder (banklån och ev andra skulder som medför räntekostnader) delat med totala årsavgifter (inklusive övriga avgifter som normalt ingår i årsavgiften). Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.



## Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivningsfond	Underhållsfond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	0	4 386 202	1 502 894	-3 546 775	132 730
Disposition enl. årsstämmobeslut					132 730	-132 730
Reservering underhållsfond				352 000	-352 000	
Överföring från uppskrivningsfonden			-12 000		12 000	
Årets resultat						200 603
<b>Vid årets slut</b>	<b>23 457</b>	<b>0</b>	<b>4 374 202</b>	<b>1 854 894</b>	<b>-3 754 045</b>	<b>200 603</b>

## Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	-3 402 045
Årets resultat	200 603
Årets fondreservering enligt stadgarna	-352 000
<b>Summa</b>	<b>-3 553 441</b>

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

**Att balansera i ny räkning i kr** - 3 553 441

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



# Resultaträkning

Belopp i kr		2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
<b>Rörelseintäkter m.m.</b>			
Nettoomsättning	Not 2	851 238	810 648
Övriga rörelseintäkter	Not 3	24 305	10 945
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>875 543</b>	<b>821 593</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	Not 4	-354 152	-343 776
Övriga externa kostnader	Not 5	-112 384	-143 480
Personalkostnader	Not 6	-53 686	-50 901
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-104 960	-104 960
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-625 182</b>	<b>-643 117</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>250 361</b>	<b>178 476</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	12 138	6 114
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	-61 896	-51 860
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-49 758</b>	<b>-45 746</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>200 603</b>	<b>132 730</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>200 603</b>	<b>132 730</b>



# Balansräkning

Belopp i kr		2023-12-31	2022-12-31
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	Not 10	6 513 473	6 618 433
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	0	0
Pågående ny- och ombyggnation samt förskott	Not 12	880 112	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>7 393 586</b>	<b>6 618 433</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>7 393 586</b>	<b>6 618 433</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 13	39 217	3 378
Övriga fordringar	Not 14	6 966	6 836
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 15	26 621	15 552
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>72 804</b>	<b>25 766</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank	Not 16	529 499	969 807
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>529 499</b>	<b>969 807</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>602 303</b>	<b>995 573</b>
<b>Summa tillgångar</b>		<b>7 995 889</b>	<b>7 614 006</b>



# Balansräkning

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31	
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser	23 457	23 457	
Uppskrivningsfond	4 374 202	4 386 202	
Fond för yttre underhåll	1 854 894	1 502 894	
<b>Summa bundet eget kapital</b>	<b>6 252 553</b>	<b>5 912 553</b>	
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat	-3 754 045	-3 546 775	
Årets resultat	200 603	132 730	
<b>Summa fritt eget kapital</b>	<b>-3 553 441</b>	<b>-3 414 045</b>	
<b>Summa eget kapital</b>	<b>2 699 112</b>	<b>2 498 508</b>	
<b>SKULDER</b>			
<b>Långfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	4 934 670	3 806 550
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>4 934 670</b>	<b>3 806 550</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 17	141 880	1 131 380
Leverantörsskulder	Not 18	50 375	15 585
Skatteskulder	Not 19	4 090	2 888
Övriga skulder	Not 20	7 811	389
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 21	157 952	158 706
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>362 108</b>	<b>1 308 948</b>
<b>Summa eget kapital och skulder</b>		<b>7 995 889</b>	<b>7 614 006</b>



# Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2023-12-31	2022-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	200 603	132 730
<b>Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m.m.</b>		
Avskrivningar	104 960	104 960
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>305 563</b>	<b>237 690</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Lager/bränslelager (ökning-, minskning+)	0	0
Kortfristiga fordringar (ökning -, minskning +)	-47 038	18 634
Kortfristiga skulder (ökning +, minskning -)	42 660	-13 027
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>301 184</b>	<b>243 296</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>		
Investeringar i pågående byggnation	-880 112	0
<b>Summa kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	<b>-880 112</b>	<b>0</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Förändring av skuld	138 620	-168 880
Inbetalda insatser/ kapitaltillskott	0	0
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>138 620</b>	<b>-168 880</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-440 308</b>	<b>74 416</b>
<b>Likvidamedel vid årets början</b>	<b>969 807</b>	<b>895 391</b>
<b>Likvidamedel vid årets slut</b>	<b>529 499</b>	<b>969 807</b>
<b>Upplysning om betalda räntor</b>		
För erhållen och betald ränta se notförteckning		

# 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.



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

## Not 2 Nettoomsättning

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Årsavgifter, bostäder	851 238	810 648
<b>Summa nettoomsättning</b>	<b>851 238</b>	<b>810 648</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Övriga ersättningar	11 166	7 712
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	0	-1
Erhållna statliga bidrag	6 737	0
Övriga rörelseintäkter	6 402	3 234
<b>Summa övriga rörelseintäkter</b>	<b>24 305</b>	<b>10 945</b>

## Not 4 Driftskostnader

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Underhåll	0	-19 298
Reparationer	-37 661	-18 338
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	-31 780	-30 379
Försäkringspremier	-12 677	-11 336
Kabel- och digital-TV	-34 500	-35 079
Serviceavtal	-375	0
Obligatoriska besiktningar	0	-20 205
Förbrukningsinventarier	-4 127	-4 779
Vatten	-49 936	-47 139
Fastighetsel	-26 473	-23 627
Uppvärmning	-140 536	-116 898
Sophantering och återvinning	-16 088	-16 698
<b>Summa driftskostnader</b>	<b>-354 152</b>	<b>-343 776</b>



**Not 5 Övriga externa kostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Förvaltningsarvode administration	-77 222	-91 475
Arvode, yrkesrevisorer	-15 000	-22 750
Övriga förvaltningskostnader	-1 600	-2 188
Kreditupplysningar	-3 815	-54
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	-7 088	-7 711
Telefon och porto	-1 191	-1 188
Medlems- och föreningsavgifter	-4 580	-4 520
Konsultarvoden	0	-11 316
Bankkostnader	-1 888	-2 280
<b>Summa övriga externa kostnader</b>	<b>-112 384</b>	<b>-143 480</b>

**Not 6 Personalkostnader**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Lön till kollektivanställda	-8 719	-8 453
Styrelsearvoden	-35 000	-32 433
Pensionskostnader	-375	-362
Sociala kostnader	-9 592	-9 653
<b>Summa personalkostnader</b>	<b>-53 686</b>	<b>-50 901</b>

**Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Avskrivning Byggnader	-12 000	-12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
<b>Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar</b>	<b>-104 960</b>	<b>-104 960</b>

**Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter**

	<b>2023-01-01</b>	<b>2022-01-01</b>
	<b>2023-12-31</b>	<b>2022-12-31</b>
Ränteintäkter från bankkonton	11 971	6 041
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	37	67
Övriga ränteintäkter	130	7
<b>Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter</b>	<b>12 138</b>	<b>6 114</b>





**Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter**

	2023-01-01 2023-12-31	2022-01-01 2022-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	-57 081	-51 860
Övriga finansiella kostnader	-4 815	0
<b>Summa räntekostnader och liknande resultatposter</b>	<b>-61 896</b>	<b>-51 860</b>

**Not 10 Byggnader och mark**

## Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
	<b>8 278 836</b>	<b>8 278 836</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>8 278 836</b>	<b>8 278 836</b>

**Akkumulerade avskrivningar enligt plan****Vid årets början**

Byggnader	-151 498	-151 498
Tillkommande utgifter	-1 845 906	-1 752 946
	<b>-1 997 404</b>	<b>-1 904 444</b>

**Årets avskrivningar**

Årets avskrivning tillkommande utgifter	-92 960	-92 960
	<b>-92 960</b>	<b>-92 960</b>

**Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut****Akkumulerade upp- och nedskrivningar**

Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Ingående avskrivningar på uppskrivning	-263 000	-251 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	-12 000	-12 000
	<b>325 000</b>	<b>337 000</b>

**Restvärde enligt plan vid årets slut****Varav**

Byggnader	337 000	373 000
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	2 072 473	2 165 433

**Taxeringsvärden**

Bostäder	13 000 000	13 000 000
----------	------------	------------

**Totalt taxeringsvärde**

	<b>13 000 000</b>	<b>13 000 000</b>
<i>varav byggnader</i>	<i>5 400 000</i>	<i>5 400 000</i>
<i>varav mark</i>	<i>7 600 000</i>	<i>7 600 000</i>



**Not 11 Inventarier, verktyg och installationer**

Anskaffningsvärden

	2023-12-31	2022-12-31
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	228 014	228 014
	<b>228 014</b>	<b>228 014</b>
<b>Summa anskaffningsvärde vid årets slut</b>	<b>228 014</b>	<b>228 014</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar enligt plan</b>		
<b>Vid årets början</b>		
Inventarier och verktyg	-228 014	-228 014
	<b>-228 014</b>	<b>-228 014</b>
<b>Akkumulerade avskrivningar</b>		
Inventarier och verktyg	-228 014	-228 014
<b>Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut</b>	<b>-228 014</b>	<b>-228 014</b>
<b>Restvärde enligt plan vid årets slut</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Varav</b>		
Inventarier och verktyg	0	0

**Not 12 Pågående ny- och ombyggnation samt förskott**

	2023-12-31	2022-12-31
Takreovering, solceller och IMD	880 112	0
<b>Vid årets slut</b>	<b>39 217</b>	<b>3 378</b>

**Not 13 Kund- avgifts- och hyresfordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	39 217	3 378
<b>Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar</b>	<b>39 217</b>	<b>3 378</b>

**Not 14 Övriga fordringar**

	2023-12-31	2022-12-31
Skattekonto	6 966	6 836
<b>Summa övriga fordringar</b>	<b>6 966</b>	<b>6 836</b>

**Not 15 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	15 178	12 677
Förutbetalt förvaltningsarvode	3 988	0
Förutbetald kabel-tv-avgift	2 875	2 875
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 580	0
<b>Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>26 621</b>	<b>15 552</b>

**Not 16 Kassa och bank**

	2023-12-31	2022-12-31
Handkassa	894	591
Bankmedel	469 256	451 085
Transaktionskonto	59 350	518 131
<b>Summa kassa och bank</b>	<b>529 499</b>	<b>969 807</b>

**Not 17 Övriga skulder till kreditinstitut**

	2023-12-31	2022-12-31
Inteckningslån	5 076 550	4 937 930
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-730 060	-1 014 500
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-125 000	-116 880
<b>Långfristig skuld vid årets slut</b>	<b>4 221 490</b>	<b>3 806 550</b>

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. Skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. skuld
SWEDBANK	0,82%	2025-05-23	3 176 490,00	0,00	100 000,00	3 076 490,00
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-09-30	462 500,00	0,00	32 500,00	430 000,00
STADSHYPOTEK	4,42%	2026-10-30	0,00	300 000,00	0,00	300 000,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2026-10-30	552 000,00	0,00	12 000,00	540 000,00
STADSHYPOTEK**	1,08%	2024-01-30	746 940,00	0,00	16 880,00	730 060,00
<b>Summa</b>			<b>4 937 930,00</b>	<b>300 000,00</b>	<b>161 380,00</b>	<b>5 076 550,00</b>

\*Senast kända räntesatser

\*\*Lånet har fått nya villkorsändringsdatum 2027-01-30 och räntesats 3,741%

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 125 000 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 4 221 490 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen. Enligt lånespecifikationen ovan finns ett lån med villkorsändringsdag under år 2024 (nästkommande räkenskapsår). Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och är omsatt till 2027-01-30.

**Not 18 Leverantörsskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Leverantörsskulder	50 375	14 491
Ej reskontraförda leverantörsskulder	0	1 094
<b>Summa leverantörsskulder</b>	<b>50 375</b>	<b>15 585</b>



**Not 19 Skatteskulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Skatteskulder	3 999	0
Beräknad fastighetsavgift/-skatt	0	30 380
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	91	96
Debiterad preliminärskatt	0	-27 588
<b>Summa skatteskulder</b>	<b>4 090</b>	<b>2 888</b>

**Not 20 Övriga skulder**

	2023-12-31	2022-12-31
Lån under betalning	7 406	0
Skuld sociala avgifter och skatter	405	389
<b>Summa övriga skulder</b>	<b>7 811</b>	<b>389</b>

**Not 21 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter**

	2023-12-31	2022-12-31
Upplupna löner	2 125	2 110
Upplupna sociala avgifter	10 997	10 780
Upplupna räntekostnader	210	4 304
Upplupna elkostnader	3 395	2 618
Upplupna vattenavgifter	0	3 371
Upplupna värmekostnader	22 215	17 128
Upplupna kostnader för renhållning	0	673
Upplupna revisionsarvoden	14 500	17 000
Upplupna styrelsearvoden	35 000	32 200
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	69 510	68 522
<b>Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>	<b>157 952</b>	<b>158 706</b>

**Not Ställda säkerheter**

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	6 021 000	5 874 000

**Not Eventualförpliktelser**

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

**Not Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

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



## Styrelsens underskrifter

---

Ort och datum

---

Karin Persson

---

Robert Olofsson

---

Ida Bjerge

Vår revisionsberättelse har lämnats

FAKTOR AB

---

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor





# Verifikat

Transaktion 09222115557516974824

## Dokument

### ÅR 2023 Kornet ver.2.1

Huvuddokument

22 sidor

Startades 2024-05-07 15:39:15 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)

Färdigställt 2024-05-08 15:14:13 CEST (+0200)

## Initierare

### Danche Blagojevic (DB)

Riksbyggen

[danche.blagojevic@riksbyggen.se](mailto:danche.blagojevic@riksbyggen.se)

## Signerare

### Karin Persson (KP)

Identifierad med svenskt BankID som "Karin Inger Margareta Persson"

Brf Kornet

[karinimpersson@gmail.com](mailto:karinimpersson@gmail.com)

Signerade 2024-05-07 15:57:36 CEST (+0200)

### Ida Bjerger (IB)

Identifierad med svenskt BankID som "IDA BJERGE"

Brf Kornet

[idalilybjerger@icloud.com](mailto:idalilybjerger@icloud.com)

Signerade 2024-05-08 11:01:53 CEST (+0200)

### Robert Olofsson (RO)

Identifierad med svenskt BankID som "ROBERT OLOFSSON"

Brf Kornet

[dick.robert.olofsson@gmail.com](mailto:dick.robert.olofsson@gmail.com)

Signerade 2024-05-08 11:07:07 CEST (+0200)

### Håkan Ekstrand (HE)

Identifierad med svenskt BankID som "Pål Håkan Andreas Ekstrand"

FAKTOR AB

[hakan.ekstrand@faktor.se](mailto:hakan.ekstrand@faktor.se)

Signerade 2024-05-08 15:14:13 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat av Scrive. Information i kursiv stil är säkert verifierad av Scrive. Se de dolda bilagorna för mer information/bevis om detta dokument. Använd en PDF-läsare som t ex Adobe Reader som kan visa dolda bilagor för att se bilagorna. Observera att om dokumentet skrivs ut kan inte integriteten i papperskopian bevisas enligt nedan och att en vanlig papperutskrift saknar innehållet i de dolda bilagorna. Den digitala signaturen (elektroniska förseglingen) säkerställer att integriteten av detta dokument, inklusive de dolda bilagorna, kan bevisas matematiskt och oberoende av Scrive. För er bekvämlighet tillhandahåller Scrive även en tjänst för att kontrollera dokumentets integritet automatiskt på: <https://scrive.com/verify>



## Revisionsberättelse

**Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kornet**

Org.nr 746000-2277

### Rapport om årsredovisningen

#### *Uttalanden*

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kornet för räkenskapsåret 2023.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2023-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

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

#### *Grund för uttalanden*

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

#### *Övriga upplysningar*

Revisionen av årsredovisningen för föregående räkenskapsår, 2022, har utförts av en annan revisor som lämnat en revisionsberättelse daterad 2023-05-23 med omodifierade uttalanden i *Rapport om årsredovisningen*.

#### *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 de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De 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.

#### *Revisorns ansvar*

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionsmed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk



inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.
- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.
- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.
- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina 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 jag 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.

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

## **Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar**

### ***Uttalanden***

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kornet för räkenskapsåret 2023 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

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

### ***Grund för uttalanden***

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

### ***Styrelsens ansvar***

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

### **Revisorns ansvar**

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt 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, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt 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 jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag 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. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Ystad, den dag som framgår av min elektroniska underskrift

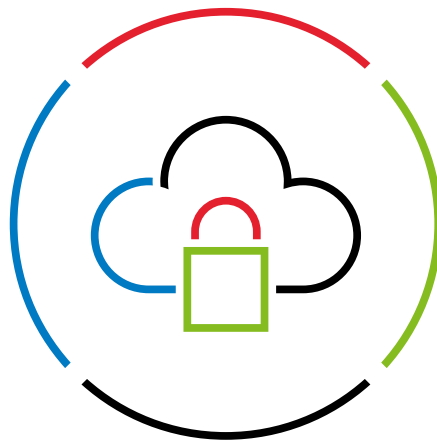
Faktor AB

Håkan Ekstrand  
Auktoriserad revisor

---

This document has been digitally signed and sealed using Capego SmartSign in accordance with the EU regulation known as eIDAS. The signatures within this original file carry legal validity and are binding in all EU states.

**Important:** Please refrain from making any changes to this file as it may impact its integrity.



---

All the original signatures incorporated in this document file strictly adhere to the provisions set forth by the European eIDAS regulation. They have been constructed in accordance with the PAdES (PDF Advanced Electronic Signatures) standard, as stipulated by the technical regulations specified in ETSI (European Telecommunications Standards Institute) 319 142. The signatures have been securely encoded within this document file, and the subsequent page(s) provide a visual representation of the encoded signatures.

These signatures hold legal weight and are enforceable in all EU states as regulated by eIDAS.

Read more: <https://www.wolterskluwer.com/sv-se/solutions/capego/capego-smartsign/trust-center-sweden>

2024-05-08 13:13:53 UTC+00:00

**Pål Håkan Andreas Ekstrand**



SE BankID - c7ebfa20-0c0d-4ffe-98fb-6a185c7a17e2

---

# 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 el, värme, räntor och amorteringar). Likviditeten erhålls genom att jämföra föreningens omsättningstillgångar med dess kortfristiga skulder. Är omsättningstillgångarna större än de kortfristiga skulderna, är likviditeten tillfredsställande.

## Långfristiga skulder

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

## Resultaträkning

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

## Skuldkvot

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

## Soliditet

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

## Ställda säkerheter

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

## Avskrivning av byggnader

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

## Årsavgift

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

## Årsredovisning

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

## Skatter och avgifter

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

med 20,6 procent.

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

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

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

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

### **Underhållsplan**

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

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

### **Eventualförpliktelser**

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

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

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

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

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



---

# BRF Kornet

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

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

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

FÖR MER INFORMATION:  
0771-860 860  
[www.riksbyggen.se](http://www.riksbyggen.se)

