Årsredovisning

2025-01-01 – 2025-12-31

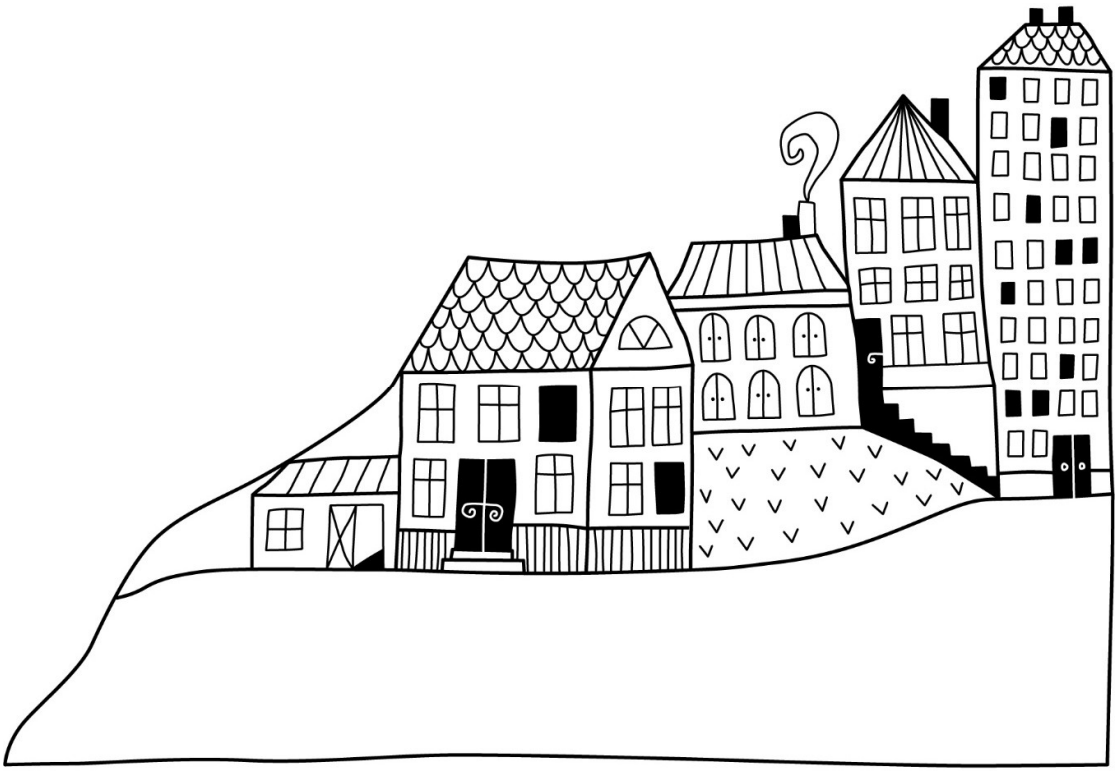
Bostadsrättsförening Kornet
Org. nr: 746000–2277



Innehållsförteckning

Förvaltningsberättelse 2
Resultaträkning 8
Balansräkning 9
Kassaflödesanalys 11
Noter 12

Bilagor
Revisionsberättelse
Att bo i BRF
Ordlista
Styrelsens ord



Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för BRF Kornet får härmed upprätta årsredovisning för räkenskapsåret 2025-01-01 till 2025-12-31

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 505 862 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 31% till 31%.

I resultatet ingår avskrivningar med 154 tkr, exkluderar man avskrivningarna blir resultatet −271 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 m²
Total bostadsarea	823 m²

Årets taxeringsvärde	15 800 000 kr
Föregående års taxeringsvärde	13 000 000 kr

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

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Föreningen har ingått följande avtal

Leverantör	Avtal
Riksbyggen	Ekonomisk förvaltning, Fastighetsutveckling, 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 19 tkr och planerat underhåll för 488 tkr. Eventuella underhållskostnader specificeras i avsnittet ”Årets utförda underhåll”.

Underhållsplan:
För de närmaste 10 åren uppgår underhållskostnaden totalt till 3 357 tkr. Detta motsvarar en årlig genomsnittlig kostnad på 336 tkr.
Föreningens underhållsplan uppdateras årligen och visar på en genomsnittligt evig underhållskostnad på 370 tkr per år, som motsvarar en kostnad på 450 kr/m².
Avsättning till underhållsfonden har för verksamhetsåret gjorts med 370 tkr (450 kr/m²).

Föreningen har utfört respektive planerat att utföra nedanstående underhåll.

Årets utförda underhåll

Beskrivning	Belopp
Markytor (dränering)	487 500

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

Styrelse

Ordinarie ledamöter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Karin Persson	Ordförande	
Axel Larsson Björnfot	Ledamot	
Björn Lindberg	Ledamot	

Styrelsesuppleanter	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
Agnes Lindström	Suppleant	
Vicky Löw	Suppleant	

Revisorer och övriga funktionärer

Ordinarie revisorer	Uppdrag	Mandat t.o.m. ordinarie stämma
FAKTOR AB	Auktoriserad revisor	

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

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

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 28 personer. Årets tillkommande medlemmar uppgår till 4 personer. Årets avgående medlemmar uppgår till 6 personer. Föreningens medlemsantal på bokslutsdagen uppgår till 26 personer.

Föreningens årsavgift ändrades 2025-01-01 då den höjdes med 6 %.

Efter att ha antagit budgeten för det kommande verksamhetsåret har styrelsen beslutat om att höja årsavgiften med 4 % från och med 2026-01-01.

Årsavgiften för 2025 uppgick i genomsnitt till 1 206 kr/m²/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 3 överlåtelser av bostadsrätter skett (föregående år 5 st.)

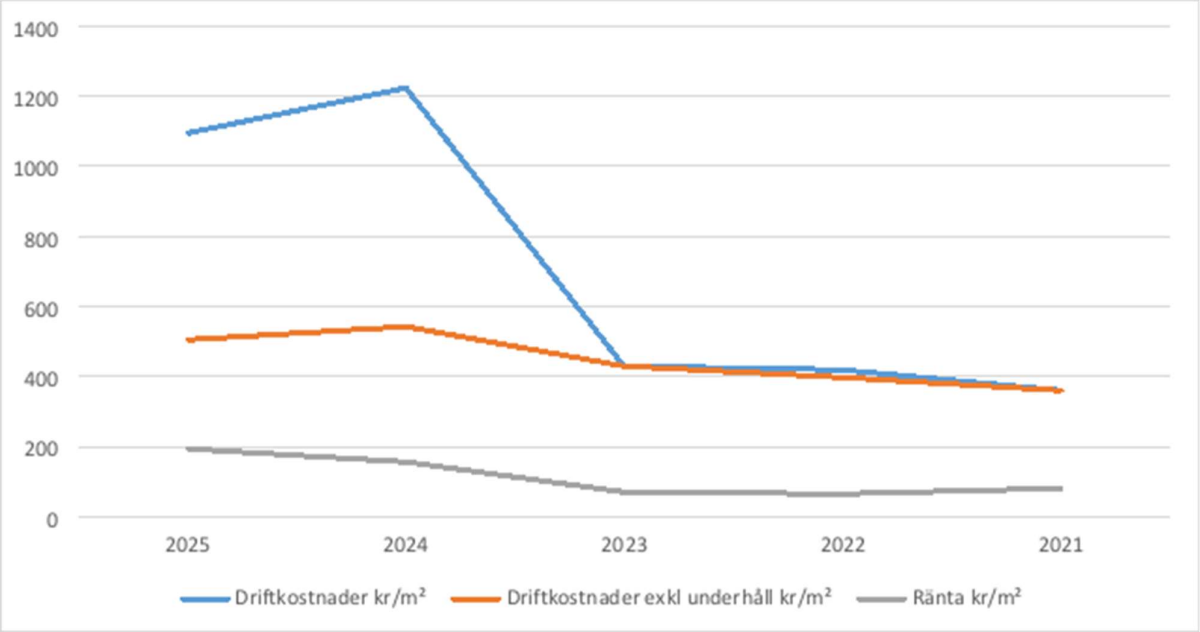
Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Flerårsöversikt

Resultat och ställning - 5 årsöversikt

Nyckeltal i tkr	2025	2024	2023	2022	2021
Nettoomsättning*	1 048	984	862	818	813
Rörelsens intäkter	1 049	985	876	822	819
Resultat efter finansiella poster*	−424	−508	201	133	198
Årets resultat	−424	−508	201	133	198
Resultat exkl. avskrivningar	−271	−355	306	238	303
Resultat exkl. avskrivningar men inkl. reservering till underhållsfond	−641	−715	−46	−114	−8
Balansomslutning	7 349	7 840	7 996	7 614	7 663
Årets kassaflöde	−346	402	−440	74	155
Soliditet %*	24	28	34	33	31
Likviditet %	31	31	56	76	85
Årsavgift andel i % av totala rörelseintäkter*	97	97	97	99	98
Årsavgift kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	1 236	1 164	1 034	985	975
Driftkostnader kr/kvm	1 093	1 220	430	418	356
Driftkostnader exkl underhåll kr/kvm	501	543	430	394	356
Energikostnad kr/kvm*	322	306	264	228	224
Underhållsfond kr/kvm	1 872	2 015	2 254	1 826	1 398
Reservering till underhållsfond kr/kvm	450	437	428	428	378
Sparande kr/kvm*	264	246	371	312	368
Ränta kr/kvm	192	156	69	63	79
Skuldsättning kr/kvm*	6 461	6 603	6 168	6 000	6 205
Skuldsättning kr/kvm upplåten med bostadsrätt*	6 461	6 603	6 168	6 000	6 205
Räntekänslighet %*	5,2	5,7	6,0	6,1	6,4

** obligatoriska nyckeltal*



Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

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) delat med 100. Visar på hur en procentenhet förändring av räntan kan påverka årsavgifter, om allt annat lika.

Upplysning vid årets förlust

Årets resultat visar ett underskott. Föreningen arbetar utifrån en långsiktig underhållsplan som ger en översikt över framtida underhållsbehov. Underhållsplanen är ett planeringsverktyg som uppdateras löpande.
Förlusten bedöms inte förändra föreningens möjligheter att finansiera sina framtida åtaganden utifrån nuvarande planering. Styrelsen följer löpande upp ekonomin och anpassar planering och prioriteringar vid behov

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Förändringar i eget kapital

Eget kapital i kr	Bundet				Fritt	
	Medlemsinsatser	Upplåtelse-avgifter	Uppskrivnings-fond	Underhålls-fond	Balanserat resultat	Årets resultat
Belopp vid årets början	23 457	0	4 362 202	1 658 042	−3 344 589	−508 196
Disposition enl. årsstämmobeslut					−508 196	508 196
Reservering underhållsfond				370 000	−370 000	
Ianspråktagande av underhållsfond				−487 500	487 500	
Överföring från uppskrivningsfonden			−12 000		12 000	
Årets resultat						-424 213
Vid årets slut	**23 457**	**0**	**4 350 202**	**1 540 542**	**−3 723 285**	**-424 213**

Resultatdisposition

Till årsstämmans behandling finns följande underskott i kr

Balanserat resultat	−3 840 785
Årets resultat	−424 213
Årets fondreservering enligt stadgarna	−370 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	487 500
Summa	**−4 147 498**

Styrelsen föreslår följande behandling av den ansamlade förlusten:

Att balansera i ny räkning i kr	**- 4 147 498**

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

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Resultaträkning

Belopp i kr		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter m.m.			
Nettoomsättning	Not 2	1 048 197	984 193
Övriga rörelseintäkter	Not 3	960	761
Summa rörelseintäkter		**1 049 157**	**984 954**
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	Not 4	−889 070	−1 003 901
Övriga externa kostnader	Not 5	−191 757	−126 574
Personalkostnader	Not 6	−85 008	−82 441
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	Not 7	−153 630	−153 630
Summa rörelsekostnader		**−1 319 465**	**−1 366 546**
Rörelseresultat		**−270 308**	**−381 591**
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	Not 8	4 210	13 178
Räntekostnader och liknande resultatposter	Not 9	−158 115	−139 783
Summa finansiella poster		**−153 905**	**−126 605**
Resultat efter finansiella poster		**−424 213**	**−508 196**
Årets resultat		**−424 213**	**−508 196**

Dokument-ID 092221155577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	Not 10	6 303 554	6 408 514
Inventarier, verktyg och installationer	Not 11	389 360	438 030
Summa materiella anläggningstillgångar		**6 692 914**	**6 846 544**
Summa anläggningstillgångar		**6 692 914**	**6 846 544**
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund-, avgifts- och hyresfordringar	Not 12	780	780
Övriga fordringar	Not 13	5 634	6 724
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	Not 14	64 142	54 916
Summa kortfristiga fordringar		**70 556**	**62 420**
Kassa och bank			
Kassa och bank	Not 15	585 564	931 146
Summa kassa och bank		**585 564**	**931 146**
Summa omsättningstillgångar		**656 120**	**993 566**
Summa tillgångar		**7 349 034**	**7 840 109**

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Balansräkning

Belopp i kr		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		23 457	23 457
Uppskrivningsfond		4 350 202	4 362 202
Fond för yttre underhåll		1 540 542	1 658 042
Summa bundet eget kapital		**5 914 201**	**6 043 701**
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		−3 723 285	−3 344 589
Årets resultat		−424 213	−508 196
Summa fritt eget kapital		**−4 147 498**	**−3 852 785**
Summa eget kapital		**1 766 702**	**2 190 915**
SKULDER			
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	3 480 910	2 416 300
Summa långfristiga skulder		**3 480 910**	**2 416 300**
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	Not 16	1 836 880	3 018 370
Leverantörsskulder	Not 17	66 078	63 064
Skatteskulder	Not 18	2 450	3 128
Övriga skulder	Not 19	7 935	853
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 20	188 078	147 479
Summa kortfristiga skulder		**2 101 422**	**3 232 894**
Summa eget kapital och skulder		**7 349 034**	**7 840 109**

Dokument-ID 092221155577577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Kassaflödesanalys

Belopp i kr	2025/2025	2024/2024
DEN LÖPANDE VERKSAMHETEN		
Rörelseresultat	−270 308	−381 591
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet		
Avskrivningar	153 630	153 630
	−116 679	**−227 962**
Erhållen ränta	4 210	13 178
Erlagd ränta	−150 823	−126 992
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	**−263 291**	**−341 776**
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Rörelsefordringar (ökning -, minskning +)	−8 136	10 385
Rörelseskulder (ökning +, minskning -)	42 726	−18 495
Kassaflöde från den löpande verksamheten	**−228 702**	**−349 886**
INVESTERINGSVERKSAMHETEN		
Investeringar i inventarier	0	−486 700
Investeringar i pågående byggnation		880 112
Kassaflöde från investeringsverksamheten	**0**	**393 412**
FINANSIERINGSVERKSAMHETEN		
Amortering av lån	−116 880	−144 380
Upptagna lån	0	502 500
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	**−116 880**	**358 120**
ÅRETS KASSAFLÖDE		
Årets kassaflöde	−345 582	401 647
Likvida medel vid årets början	931 146	529 499
Likvida medel vid årets slut	585 564	931 146

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Noter

Not 1 Allmänna redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd (BFNAR 2016:10 samt 2023:1) 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
Installation IMD	Linjär	10

Mark är inte föremål för avskrivningar.

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

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

Not 2 Nettoomsättning

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Årsavgifter, bostäder	992 580	936 348
Elavgifter	24 891	21 764
Övriga avgifter	−3 198	0
Övriga ersättningar	33 907	22 639
Övriga sidointäkter	24	3 452
Rörelsens sidointäkter & korrigeringar	−7	−10
Summa nettoomsättning	**1 048 197**	**984 193**

Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Övriga rörelseintäkter	960	761
Summa övriga rörelseintäkter	**960**	**761**

Not 4 Driftskostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Underhåll	−487 500	−556 852
Reparationer	−19 452	−82 448
Fastighetsavgift och fastighetsskatt	−34 480	−32 600
Försäkringspremier	−16 980	−15 178
Kabel- och digital-TV	−36 892	−44 873
Systematiskt brandskyddsarbete	−11 718	0
Serviceavtal	−2 045	−1 975
Förbrukningsinventarier	−2 333	−2 796
Vatten	−65 827	−61 661
Fastighetsel	−64 191	−49 050
Uppvärmning	−134 806	−141 471
Sophantering och återvinning	−12 847	−12 529
Förvaltningsarvode drift	0	−2 469
Summa driftskostnader	**−889 070**	**−1 003 901**

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Not 5 Övriga externa kostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Förvaltningsarvode administration	−97 735	−91 085
Lokalkostnader	−10 417	0
Arvode, yrkesrevisorer	−14 688	−5 500
Övriga förvaltningskostnader	−2 385	−9 971
Kreditupplysningar	−1 500	−2 713
Pantförskrivnings- och överlåtelseavgifter	−9 371	−8 762
Telefon och porto	−1 188	−1 189
Medlems- och föreningsavgifter	0	−4 580
Konsultarvoden	−15 000	0
Bankkostnader	−2 574	−2 774
Advokat och rättegångskostnader	−32 320	0
Övriga externa kostnader	−4 580	0
Summa övriga externa kostnader	**−191 757**	**−126 574**

Not 6 Personalkostnader

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Lön till kollektivanställda	−9 482	−9 158
Styrelsearvoden	−58 800	−57 300
Pensionskostnader	−752	−388
Sociala kostnader	−15 974	−15 596
Summa personalkostnader	**−85 008**	**−82 441**

Not 7 Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Avskrivning Byggnader	−12 000	−12 000
Avskrivningar tillkommande utgifter	−92 960	−92 960
Avskrivning Installationer	−48 670	−48 670
Summa avskrivningar av materiella anläggningstillgångar	**−153 630**	**−153 630**

Not 8 Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Ränteintäkter från bankkonton	4 150	8 455
Ränteintäkter från hyres/kundfordringar	0	4 586
Övriga ränteintäkter	60	137
Summa övriga ränteintäkter och liknande resultatposter	**4 210**	**13 178**

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Not 9 Räntekostnader och liknande resultatposter

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Räntekostnader för fastighetslån	−158 115	−128 408
Övriga finansiella kostnader	0	−11 375
Summa räntekostnader och liknande resultatposter	**−158 115**	**−139 783**

Not 10 Byggnader och mark

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Byggnader	151 498	151 498
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	4 011 338	4 011 338
	8 278 836	**8 278 836**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**8 278 836**	**8 278 836**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Byggnader	−151 498	−151 498
Tillkommande utgifter	−2 031 824	−1 938 866
	−2 183 322	**−2 090 364**
Årets avskrivningar		
Årets avskrivning tillkommande utgifter	−92 960	−92 960
	−92 960	**−92 960**
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−2 276 282**	**−2 183 324**
Ackumulerade upp- och nedskrivningar		
Ingående uppskrivningar	600 000	600 000
Årets uppskrivning	−287 000	−275 000
Årets avskrivningar på uppskrivet belopp	−12 000	−12 000
	301 000	**313 000**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**6 303 554**	**6 408 512**
Varav		
Byggnader	301 000	313 000
Mark	4 116 000	4 116 000
Tillkommande utgifter	1 886 553	1 979 513
Taxeringsvärden		
Bostäder	15 800 000	13 000 000
Totalt taxeringsvärde	**15 800 000**	**13 000 000**
varav byggnader	*10 200 000*	*5 400 000*
varav mark	*5 600 000*	*7 600 000*

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Not 11 Inventarier, verktyg och installationer

Anskaffningsvärden

	2025-12-31	2024-12-31
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	228 014	228 014
Installationer	486 700	0
	714 714	**228 014**
Årets anskaffningar		
Installationer	0	486 700
	0	**486 700**
Summa anskaffningsvärde vid årets slut	**714 714**	**714 714**
Ackumulerade avskrivningar enligt plan		
Vid årets början		
Inventarier och verktyg	−228 014	−228 014
Installationer	−48 670	-48 670
	−276 684	**−-276 684**
Årets avskrivningar		
Installationer	−48 670	−48 670
	−48 670	**−48 670**
Ackumulerade avskrivningar		
Inventarier och verktyg	−228 014	−228 014
Installationer	−97 340	-48 670
Summa ackumulerade avskrivningar vid årets slut	**−325 354**	**−276 684**
Restvärde enligt plan vid årets slut	**389 360**	**438 030**
Varav		
Installationer	389 360	438 030

Not 12 Kund- avgifts- och hyresfordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Avgifts- och hyresfordringar	780	780
Summa kund-, avgifts- och hyresfordringar	**780**	**780**

Not 13 Övriga fordringar

	2025-12-31	2024-12-31
Skattekonto	5 634	6 724
Summa övriga fordringar	**5 634**	**6 724**

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Not 14 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Förutbetalda försäkringspremier	18 093	16 980
Förutbetalt förvaltningsarvode	24 147	23 184
Förutbetald kabel-tv-avgift	3 188	10 172
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	4 130	4 580
Förutbetalda hyreskostnader	14 583	0
Summa förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	**64 142**	**54 916**

Not 15 Kassa och bank

	2025-12-31	2024-12-31
Handkassa	2 769	4 440
Bankmedel	282 692	277 711
Transaktionskonto	300 102	648 995
Summa kassa och bank	**585 564**	**931 146**

Not 16 Övriga skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Inteckningslån	5 317 790	5 434 670
Nästa års omförhandlingar på långfristiga skulder till kreditinstitut	-1 720 000	-2 976 490
Nästa års amortering på långfristiga skulder till kreditinstitut	-116 880	−41 880
Långfristig skuld vid årets slut	**3 480 910**	**2 416 300**

Tabell och kommentar nedan anges i hela kronor.

Kreditgivare	Räntesats*	Villkorsändringsdag	Ing. skuld	Nya lån/ Omsatta lån	Årets amorteringar	Utg. Skuld
STADSHYPOTEK	4,64%	2026-09-30	420 000,00	0,00	10 000,00	410 000,00
STADSHYPOTEK	4,42%	2026-10-30	297 000,00	0,00	3 000,00	294 000,00
STADSHYPOTEK	3,05%	2026-10-30	500 000,00	0,00	0,00	500 000,00
STADSHYPOTEK	4,52%	2026-10-30	528 000,00	0,00	12 000,00	516 000,00
STADSHYPOTEK	3,69%	2027-01-30	713 180,00	0,00	16 880,00	696 300,00
SWEDBANK	2,90%	2028-05-24	2 976 490,00	0,00	75 000,00	2 901 490,00
Summa			**5 434 670,00**	**0,00**	**116 880,00**	**5 317 790,00**

*Senast kända räntesatser

Under nästa räkenskapsår ska föreningen amortera 116 880 kr varför den delen av skulden betraktas som kortfristig skuld. Av den långfristiga skulden förfaller 3 480 910 kr till betalning mellan 2 och 5 år efter balansdagen.

Enligt lånespecifikationen ovan finns fyra lån på 1 720 000 kr med villkorsändringsdag under år nästkommande räkenskapsår. Detta lån redovisas som en kortfristig skuld men styrelsen bedömer att lånet är av långsiktig karaktär och kommer omsättas vid villkorsändringsdatum

Dokument-ID 092221155577577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Not 17 Leverantörsskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Leverantörsskulder	64 528	63 064
Ej reskontraförda leverantörsskulder	1 550	0
Summa leverantörsskulder	**66 078**	**63 064**

Not 18 Skatteskulder

	2025-12-31	2024-12-31
Skatteskulder	2 365	2 937
Beräknad särskild löneskatt på pensionskostnader	85	191
Summa skatteskulder	**2 450**	**3 128**

Not 19 Övriga skulder

	2025-12-31	2024-12-31
Lån under betalning	7 285	0
Skuld för moms	−393	435
Skuld sociala avgifter och skatter	1 043	418
Summa övriga skulder	**7 935**	**853**

Not 20 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2025-12-31	2024-12-31
Upplupna löner	3 219	2 269
Upplupna sociala avgifter	12 976	12 505
Upplupna räntekostnader	20 293	13 001
Upplupna elkostnader	5 960	5 577
Upplupna värmekostnader	17 528	17 390
Upplupna revisionsarvoden	10 000	10 000
Upplupna styrelsearvoden	41 300	39 800
Övriga upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	65	0
Förutbetalda hyresintäkter och årsavgifter	76 738	46 937
Summa upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	**188 078**	**147 479**

Not Ställda säkerheter	**2025-12-31**	**2024-12-31**
Fastighetsinteckningar	6 496 000	6 496 000

Not Eventuellaförpliktelser

Föreningen har inte identifierat några eventualförpliktelser

Not Väsentliga händelser efter räkenskapsåret utgång

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

Dokument-ID 09222115557577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Styrelsens underskrifter

Årsredovisningens innehåll blev klart den 2026-04-30

Årsredovisningen undertecknas, Malmö den dagen det framgår av elektronisk signatur

_____	_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande	Namnförtydligande, datum för undertecknande
Karin Persson,	Axel Larsson Björnfot,

_____
Namnförtydligande, datum för undertecknande

Björn Lindberg,

Vår revisionsberättelse har lämnats

FAKTOR AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Dokument-ID 092221155577577338933 Signerat KP, AL, BL, RS

Verifikat

Dokument-ID 09222115557577338933

Dokument

ÅR 2025 Brf Kornet ver2
Huvuddokument
22 sidor
Startades 2026-05-06 10:54:31 CEST (+0200) av Danche Blagojevic (DB)
Färdigställt 2026-05-12 14:02:33 CEST (+0200)

Initierare

Danche Blagojevic (DB)
Riksbyggen
danche.blagojevic@riksbyggen.se

Signerare

Karin Persson (KP)
Identifierad med svenskt BankID som "Karin Inger Margareta Persson"
Brf Kornet
karinimpersson@gmail.com
Signerade 2026-05-06 16:03:31 CEST (+0200)

Axel Larsson (AL)
Identifierad med svenskt BankID som "AXEL BJÖRNFOT LARSSON"
Brf Kornet
axelbjornfot@gmail.com
Signerade 2026-05-07 16:30:48 CEST (+0200)

Björn Lindberg (BL)
Identifierad med svenskt BankID som "BJÖRN ÅKE LINDBERG"
Brf Kornet
bjoern.lindberg@gmail.com
Signerade 2026-05-12 10:23:20 CEST (+0200)

Rijad Sadikovic (RS)
Identifierad med svenskt BankID som "RIJAD SADIKOVIC"
FAKTOR AB
rijad.sadikovic@faktor.se
Signerade 2026-05-12 14:02:33 CEST (+0200)

Detta verifikat är utfärdat 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



FAKTOR

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Bostadsrättsföreningen Kornet
Org.nr 746000-2277

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden
Vi har utfört en revision av årsredovisningen för Bostadsrättsföreningen Kornet för räkenskapsåret 2025.

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 2025-12-31 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 International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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
Våra 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 våra uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder vi professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer vi riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror på

Document ID: 593f13f0-91a4-4783-b7bb-0d38e2ebefaa

oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för våra uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar vi oss en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för vår revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala oss om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar vi lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar vi en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Vi drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om 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 vi drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste vi i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Våra slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar vi den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

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

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden
Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Bostadsrättsföreningen Kornet för räkenskapsåret 2025 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Vi tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden
Vi har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Vårt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Vi är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort vårt 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 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

Document ID: 593f13f0-91a4-4783-b7bb-0d38e2ebefaa

föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

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

Revisorns ansvar
Vårt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed vårt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller

- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Vårt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed vårt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder vi 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 vår professionella 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.

Ystad den dag som framgår av vår elektroniska underskrift

Faktor AB

_____
Rijad Sadikovic
Auktoriserad revisor

Document ID: 593f13f0-91a4-4783-b7bb-0d38e2ebefaa

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

Document ID: 593f13f0-91a4-4783-b7bb-0d38e2ebefaa

2026-05-12 12:02:23 UTC+00:00

RIJAD SADIKOVIC

SE BankID - e49c2208-5af4-4046-b28c-0df987451b7a

Document ID: 593f13f0-91a4-4783-b7bb-0d38e2ebefaa

Att bo i BRF

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening där de boende tillsammans äger bostadsrättsföreningens byggnader och mark. Marken kan alternativt innehas med tomträtt. Som ägare till en bostadsrätt äger du rätten att bo i lägenheten. Tillsammans med övriga medlemmar i föreningen har du ansvar för fastigheten du bor i. Rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen delas av de boende. Det unika med bostadsrätt är att man gemensamt bestämmer och tar ansvar för sin boendemiljö. Det här engagemanget skapar sammanhållning och trivsel, samtidigt som kostnaderna för t ex löpande skötsel, drift och underhåll kan hållas nere.

Som boende i en bostadsrättsförening har du stora möjligheter att påverka ditt boende. På föreningsstämman kan du påverka de beslut som tas i föreningen. Där väljs också styrelse för bostadsrättsföreningen. Styrelsen har ett stort ansvar för föreningens operativa verksamhet och fastställer också årsavgiften så att den täcker föreningens kostnader. Du kan påverka vilka frågor som ska behandlas genom din rätt som medlem att lämna motioner till stämman. Alla motioner som lämnats in i tid behandlas av stämman. Alla medlemmar har rätt att motionera i frågor de vill att stämman ska behandla.

Som bostadsrättshavare har man nyttjanderätt till sin bostad på obegränsad tid. Man har också vårdplikt av bostaden och ska på egen bekostnad hålla allt som finns inuti lägenheten i gott skick. Bostadsrätten kan säljas, ärvas eller överlåtas på samma sätt som andra tillgångar. En bostadsrättshavare bekostar själv sin hemförsäkring som bör kompletteras med ett s.k. bostadsrättstillägg, om inte detta tecknats kollektivt av föreningen. Bostadsrättstillägget omfattar det utökade underhållsansvaret som bostadsrättshavaren har enligt bostadsrättslagen och stadgarna.

Riksbyggen förvaltar

Riksbyggen arbetar på uppdrag av bostadsrättsföreningen med hela eller delar av fastighetsförvaltningen. Det är styrelsens som bestämmer vad som ska ingå i förvaltningsuppdraget. Riksbyggen är ett kooperativt folkrörelseföretag och en ekonomisk förening, med bostadsrättsföreningar och byggfackliga organisationer som största andelsägare. Riksbyggen utvecklar, bygger och förvaltar bostäder med huvudinriktning på bostadsrätter. Vi är ett serviceföretag som erbjuder bostadsrättsföreningar ett heltäckande förvaltningskoncept med ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning, fastighetsservice och fastighetsutveckling. Riksbyggen genomför också gemensamma upphandlingar av olika tjänster t .ex 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 skuldtyngd 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 Kornet 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