

# Bostadsrättsföreningen Kornetten 22

Årsredovisning 2020

 **BREDABLICK**  
FÖRVALTNING





Årsredovisning för  
**Brf Kornetten 22**  
769610-6223  
Räkenskapsåret  
**2020-01-01 - 2020-12-31**

**Innehållsförteckning:**

**Sida**

Förvaltningsberättelse	1-5
Resultaträkning	6
Balansräkning	7-8
Kassaflödesanalys	9
Noter	10-15
Underskrifter	15

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Brf Kornetten 22, 769610-6223, med säte i Malmö, får härmed avge årsredovisning för 2020.

### Verksamheten

#### Allmänt om verksamheten

##### Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden. En medlems rätt i föreningen, på grund av en sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. En medlem som innehar en bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

Bostadsrättsföreningen registrerades 2004-03-09. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-04-14 och nuvarande stadgar registrerades 2020-10-15 hos Bolagsverket.

Föreningen är ett s.k. privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

#### Styrelsen, revisorer och övriga funktionärer

##### Ordinarie ledamöter

		<u>Vald t.o.m. föreningsstämman</u>
Adrian Johannesson Rembowski	Ordförande	2021
Jonas Bengtsson	Ledamot	2021
Cecilia Parin	Ledamot	2021
Alexander Hjertstedt	Ledamot	2021
Ronnie Boström	Ledamot	2021
David Eriksson	Ledamot	2021
Andreas Blom	Ledamot	2021

##### Styrelsesuppleanter

Charlotte Westrell	Suppleant	2021
Annika Johansson	Suppleant	2021

##### Ordinarie revisorer

Ernst & Young AB	Auktoriserad revisor
------------------	----------------------

##### Valberedning

Jonas Bergström

#### Firmateckning

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

Handwritten signatures: AP, JB, AB, DE, BS.

### Fastighetsuppgifter

Föreningen äger fastigheten Malmö Lea 8 i Malmö kommun med därpå uppförd byggnad med 17 lägenheter. Byggnaden är uppförd 1901. Fastighetens adress är Kornettsgatan 22 A-B.

Föreningen upplåter 17 lägenheter med bostadsrätt.

#### Lägenhetsfördelning

1 rok	2 rok	3 rok	4 rok	5 rok
3	6	5	2	1

Total tomtarea:	715 kvm
Total bostadsarea:	1 126 kvm

Fastighetens energideklaration är utförd 2018-11-25.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Trygg Hansa. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen samt kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna.

### Förvaltning och väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning i Sverige AB har biträtt styrelsen med föreningens ekonomiska förvaltning enligt tecknat avtal.

#### Väsentliga avtal

Bredablick Förvaltning  
Telenor  
E.ON  
E.ON  
Anticimex  
E.ON

Ekonomisk förvaltning  
Bredband  
Elavtal avseende volym  
Fjärrvärme  
Skadedjursbekämpning  
Serviceavtal värmesystem

### Underhåll och reparationer

#### Årets underhåll

Föreningen har under räkenskapsåret utfört reparationer för 9 944 kr och planerat underhåll för 1 646 183 kr. Reparationskostnader respektive underhållskostnader specificeras närmare i not 4 respektive not 5 till resultaträkningen.

#### Underhållsplan och kommande års underhåll

Styrelsen följer en underhållsplan som upprättades 2019-11-08.

Enligt av styrelsen antagen budget avsätts det 155 000 kr 2020 för kommande års underhåll, detta motsvarar 138 kr per kvm.

### Väsentliga händelser under räkenskapsåret

#### Allmänt

Föreningen har under året hållit ordinarie föreningsstämma den 17 september 2020, samt extra föreningsstämma den 7 juli 2020. Styrelsen har under året kontinuerligt hållit protokollförda sammanträden.

Handwritten initials and signatures:

AB AR  
JB  
DE GP  
LS

## Styrelsens ord

### Styrelseverksamhet, stämmor

Styrelsen har fram till årsstämman bestått av 7 ordinarie ledamöter och 1 suppleant. Fr o m årsstämman i september 2020 består styrelsen av 7 st ledamöter och 2 st suppleanter. Alexander Hjertstedt var styrelseordförande fram till årsstämman, därefter Adrian Rembowski.

Under verksamhetsåret har 13 st styrelsemöten hållits. Årsstämma hölls på grund av pågående pandemi ovanligt sent - 2020-09-17.

### Försäljningar, andrahandsuthyrning

Under året har 3 st överlåtelse av bostadsrätter skett.

Lägenhet 8 (ägare Mentometer AB) har sedan tidigare andrahandshyresgäst. Utöver detta har andrahandsuthyrning av tre lägenheter påbörjats under 2020.

### Renoveringar/ Installationer

Följande renoveringar/installationer har utförts/påbörjats av föreningen under verksamhetsåret:

- Byte till säkerhetsdörrar och installation av postboxar
- Målning och övrig renovering av trapphus

Övriga, närmast inplanerade åtgärder är trapphusbelysning och källar-renovering samt mindre renoveringar utifrån besiktning utförd av Sweco.

Föreningen sköter sedan början av 2020 trappstädningen själva. Teknisk förvaltning i mindre omfattning utförs av medlemmar.

### Ekonomi

Bredablick Förvaltning är föreningens ekonomiska förvaltare. Bredablick fick, liksom föregående år, i uppdrag att upprätta budget för föreningen.

Konto för föreningens löpande utgifter finns på Handelsbanken. Föreningens bank avseende sparkonto och lån är SEB.

Ingen höjning av avgifterna har skett under året.

### Övrigt

Två gemensamma städ-dagar har genomförts, en under hösten och en under våren.

AH  
AB JB  
A, R  
CP DE  
RS

## Medlemsinformation

### Överlåtelser

Under 2020 har 3 överlåtelser av bostadsrätter skett, föregående år skedde 1 överlåtelse.

### Medlemmar

Vid årets ingång hade föreningen 20 medlemmar.  
6 tillkommande medlemmar under räkenskapsåret.  
4 avgående medlemmar under räkenskapsåret.  
Vid årets utgång hade föreningen 22 medlemmar.

Anledningen till att antalet medlemmar kan överstiga antalet bostadsrätter är att mer än en medlem kan bo i samma lägenhet. Dock skall noteras att vid föreningsstämman har en bostadsrätt endast en röst oavsett antalet innehavare.

### Årsavgifter

Föreningen förändrade årsavgifterna senast den 1 januari 2020 då avgifterna höjdes med 2 %.

## Flerårsöversikt

<i>Resultat och ställning (tkr)</i>	2020	2019	2018	2017
Rörelsens intäkter	877	810	809	848
Resultat efter finansiella poster	-1 579	-662	362	-282
Förändring av underhållsfond	-	-359	152	45
Resultat efter fondförändringar, exklusive avskrivningar	-1 362	-100	413	-124
Soliditet %	58	65	67	61
Årsavgift för bostadsrätter, kr / kvm	695	681	680	655
Driftskostnad, kr / kvm	309	277	326	296
Ränta, kr / kvm	110	100	134	170
Avsättning till underhållsfond kr / kvm	138	135	135	135
Lån, kr / kvm	7 991	6 659	6 217	6 534
Snittränta (%)	1,37	1,50	2,16	2,60

Årsavgiftsnivå för bostadsrätter i kr/kvm har bostadsrättsarean som beräkningsgrund. Driftskostnad i kr/kvm, ränta i kr/kvm, underhållsfond i kr/kvm samt lån kr/kvm har bostadsarea som beräkningsgrund.

Soliditet anger hur stor andel av tillgångarna som är finansierade med eget kapital, dvs eget kapital dividerat med balansomslutning.

Handwritten notes:

AB  
A  
DE  
BB  
C  
So

## Förändringar i eget kapital

	Bundet	Bundet	Fritt	Fritt
	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Underhålls- fond</i>	<i>Balanserat resultat</i>	<i>Årets resultat</i>
<b>Vid årets början</b>	<b>16 720 782</b>	-	<b>-1 964 344</b>	<b>-661 740</b>
Disposition enligt föreningsstämma			-661 740	661 740
Avsättning till underhållsfond		155 000	-155 000	
Ianspråktagande av underhållsfond		-155 000	155 000	
Årets resultat				-1 579 311
<b>Vid årets slut</b>	<b>16 720 782</b>	-	<b>-2 626 084</b>	<b>-1 579 311</b>

## Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande finns följande medel (kr)

Balanserat resultat	-2 626 084
Årets resultat före fondförändring	-1 579 311
Årets avsättning till underhållsfond enligt budget	-155 000
Årets ianspråktagande av underhållsfond	155 000
Summa över/underskott	-4 205 395

Styrelsen föreslår följande disposition till föreningsstämman:

**Att balansera i ny räkning** **-4 205 395**

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

AH C  
AB JA G  
A.R C  
DB JB



## Resultaträkning

Belopp i kr	Not	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
<b>Rörelseintäkter</b>			
Årsavgifter och hyror	2	782 640	767 304
Övriga rörelseintäkter	3	94 775	43 154
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<b>877 415</b>	<b>810 458</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	4,5,6	-2 004 298	-946 136
Övriga externa kostnader	7	-119 410	-126 763
Personalkostnader	8	-6 993	-84 096
Av- och nedskrivningar av materiella anläggningstillgångar	9	-202 634	-202 635
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-2 333 335</b>	<b>-1 359 630</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>-1 455 920</b>	<b>-549 172</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		217	220
Räntekostnader och liknande resultatposter		-123 608	-112 788
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-123 391</b>	<b>-112 568</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>-1 579 311</b>	<b>-661 740</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 579 311</b>	<b>-661 740</b>

AA  
AB JB C  
7 R 4p  
DE AB

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	10	21 171 766	21 374 400
Summa materiella anläggningstillgångar		21 171 766	21 374 400
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		21 171 766	21 374 400
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Övriga fordringar		41 412	4 898
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	11	17 538	16 113
Summa kortfristiga fordringar		58 950	21 011
<b>Kassa och bank</b>	12	463 504	430 868
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		522 454	451 879
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		21 694 220	21 826 279

AH  
 AB JB GP  
 A, R, C  
 DE EB

## Balansräkning

Belopp i kr	Not	2020-12-31	2019-12-31
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		16 720 782	16 720 782
Summa bundet eget kapital		16 720 782	16 720 782
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-2 626 084	-1 964 344
Årets resultat		-1 579 311	-661 740
Summa fritt eget kapital		-4 205 395	-2 626 084
<b>Summa eget kapital</b>		<b>12 515 387</b>	<b>14 094 698</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Fastighetslån	13,14	8 997 500	3 497 500
Summa långfristiga skulder		8 997 500	3 497 500
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Kortfristig del av långfristiga skulder till kreditinstitut	13,14	-	4 000 000
Leverantörsskulder		84 328	53 267
Skatteskulder		-	40 857
Övriga skulder		-	31 785
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	15	97 005	108 172
Summa kortfristiga skulder		181 333	4 234 081
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>21 694 220</b>	<b>21 826 279</b>

AT  
A.2

AB J.B.C  
PB  
AB

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	-1 455 920	-549 172
Avskrivningar	202 634	202 635
	<b>-1 253 286</b>	<b>-346 537</b>
Erhållen ränta	217	220
Erlagd ränta	-123 608	-112 788
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar i rörelsekapital</b>	<b>-1 376 677</b>	<b>-459 105</b>
<i>Förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar (1)	-37 939	517
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder (2)	-52 748	60 454
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>-1 467 364</b>	<b>-398 134</b>
<i>Finansieringsverksamheten</i>		
Upptagna lån	5 997 500	500 000
Amortering av låneskulder	-4 497 500	-2 500
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>1 500 000</b>	<b>497 500</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>32 636</b>	<b>99 366</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>430 868</b>	<b>331 502</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>463 504</b>	<b>430 868</b>

(1) Föreningens rörelsefordringar utgörs av omsättningstillgångar exkluderat för likvida medel.

(2) Föreningens rörelseskulder utgörs av kortfristiga skulder inkluderat skatteskulder.

A.R

AA  
AB JBC  
DE  
RB

## Not 1 Redovisningsprinciper och bokslutskommentarer

### **Allmänna redovisningsprinciper**

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2).

Belopp i SEK om inget annat anges.

### **Underhåll/underhållsfond**

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

Enligt anvisning från Bokföringsnämnden redovisas underhållsfonden som en del av bundet eget kapital. Avsättningar enligt plan och ianspråktagande för genomförda åtgärder sker genom överföring mellan fritt och bundet eget kapital efter beslut av styrelsen. Avsättning utöver plan sker genom disposition på föreningsstämma.

Årets underhållskostnader redovisas i resultaträkningen inom årets resultat.

### **Värderingsprinciper m m**

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

### **Fordringar**

Fordringar har värderats till anskaffningsvärden om inget annat anges nedan.

### **Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar**

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Nedskrivning sker vid bestående värdenedgång.

Följande avskrivningstider tillämpas

Materiella anläggningstillgångar:

Byggnader

50-100 år

AA JB  
AB JRC  
DB TP  
RB

## Not 2 Årsavgifter och hyror

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Årsavgifter bostäder	782 640	767 304
<b>Summa</b>	<b>782 640</b>	<b>767 304</b>

## Not 3 Övriga rörelseintäkter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
TV och bredband	33 660	33 660
Överlåtelseavgifter	3 549	2 301
Andrahandsuthyrningsavgifter	4 656	4 656
Övriga intäkter	52 910	2 537
<b>Summa</b>	<b>94 775</b>	<b>43 154</b>

## Not 4 Reparationer

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	4 835	-
Armaturer, gemensamma utrymmen	1 250	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	3 015	-
Värme, installationer	844	7 904
Ventilation, installationer	-	-379
El, installationer	-	688
Skadedjur	-	1 784
<b>Summa</b>	<b>9 944</b>	<b>9 997</b>

## Not 5 Planerat underhåll

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Tvättutrustning, gemensamma utrymmen	-	279 203
Armaturer, gemensamma utrymmen	16 471	-
Dörrar/portar/lås, gemensamma utrymmen	931 275	-
Övrigt, gemensamma utrymmen	698 437	-
Ventilation, installationer	-	345 202
<b>Summa</b>	<b>1 646 183</b>	<b>624 405</b>

JB AH  
AB AR  
DE LP  
BB

### Not 6 Driftskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskatt/-avgift	24 293	23 409
Städning	-	1 363
Besiktningkostnader	-	3 540
Serviceavtal	3 750	3 750
Förbrukningsmaterial	17 287	8 881
El	16 943	21 279
Uppvärmning	147 339	144 542
Vatten och avlopp	41 451	38 369
Avfallshantering	43 750	25 503
Försäkringar	7 698	7 545
Systematiskt brandskyddsarbete	12 000	-
Bredband	33 660	33 554
<b>Summa</b>	<b>348 171</b>	<b>311 734</b>

### Not 7 Övriga kostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förbrukningsinventarier och förbrukningsmaterial	20 000	7 204
Kontorsmateriel och trycksaker	-	89
Tele och post	935	944
Ekonomisk förvaltning	52 672	51 856
Övriga förvaltningskostnader	19 682	23 648
Revision	16 825	15 175
Bankkostnader	2 363	1 838
Övriga externa tjänster	-	25 000
Övriga externa kostnader	6 932	1 009
<b>Summa</b>	<b>119 410</b>	<b>126 763</b>

### Not 8 Personalkostnader

Föreningen har ej haft några anställda under verksamhetsåret. Ersättningar till styrelsen har utgått.

### Arvoden, ersättningar och sociala avgifter

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Styrelsearvoden	6 993	46 500
Löner till anställda	-	16 300
<b>Summa</b>	<b>6 993</b>	<b>62 800</b>
Sociala avgifter	-	21 296
<b>Summa</b>	<b>6 993</b>	<b>84 096</b>

JB AK  
 AB A.R  
 DE GC  
 RB

## Not 9 Avskrivning av anläggningstillgångar

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Byggnader	174 657	202 635
Markanläggningar	27 977	-
<b>Summa</b>	<b>202 634</b>	<b>202 635</b>

## Not 10 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
<b>Ingående anskaffningsvärden</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	14 034 956	15 433 802
-Mark	7 541 705	7 541 705
-Markanläggningar	-	-
	21 576 661	22 975 507
<i>Årets omklassificering</i>		
-Markanläggningar	1 398 846	-
	1 398 846	-
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>22 975 507</b>	<b>22 975 507</b>
<b>Ingående avskrivningar</b>		
<i>Vid årets början</i>		
-Byggnader	-1 601 107	-1 398 472
	-1 601 107	-1 398 472
<i>Årets avskrivning</i>		
-Årets avskrivning på byggnader	-174 657	-202 635
-Årets avskrivning på markanläggning	-27 977	-
	-202 634	-202 635
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-1 803 741</b>	<b>-1 601 107</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>21 171 766</b>	<b>21 374 400</b>
<i>Varav</i>		
Byggnader	12 436 380	9 925 220
Mark	7 541 705	13 832 695
Markanläggningar	1 193 681	-
<b>Taxeringsvärden</b>		
Bostäder	20 400 000	20 400 000
<b>Totalt taxeringsvärde</b>	<b>20 400 000</b>	<b>20 400 000</b>
<i>Varav byggnader</i>	<i>10 400 000</i>	<i>10 400 000</i>

## Not 11 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Förutbetalda kostnader	17 538	16 113
<b>Summa</b>	<b>17 538</b>	<b>16 113</b>

DE AB IR  
AW JB C  
DS



## Not 12 Kassa och bank

	2020-12-31	2019-12-31
Transaktionskonto Handelsbanken	290 507	242 424
Transaktionskonto SBAB	17 798	17 745
Transaktionskonto SEB	155 198	170 698
<b>Summa</b>	<b>463 504</b>	<b>430 868</b>

## Not 13 Förfall fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Förfaller inom ett år från balansdagen	-	4 000 000
Förfaller 2-5 år från balansdagen	4 997 500	16 000 000
Förfaller senare än fem år från balansdagen	4 000 000	-12 502 500
<b>Summa</b>	<b>8 997 500</b>	<b>7 497 500</b>

## Not 14 Fastighetslån

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetslån	8 997 500	7 497 500
<b>Summa</b>	<b>8 997 500</b>	<b>7 497 500</b>

Låneinstitut	Ränta	Bundet till	Ing. skuld	Nya lån	Årets amort.	Utg. skuld
SEB	1,67 %	2022-02-28	1 700 000	-	-	1 700 000
SEB	1,91 %	2023-01-28	1 300 000	-	-	1 300 000
SEB	1,60 %	Löst	2 000 000	-	2 000 000	-
SEB	1,20 %	Löst	2 000 000	-	2 000 000	-
SEB	1,03 %	Löst	497 500	-	497 500	-
SEB	0,92 %	2027-12-28	-	4 000 000	-	4 000 000
SEB	0,89 %	2025-05-28	-	1 997 500	-	1 997 500
<b>Summa</b>			<b>7 497 500</b>	<b>5 997 500</b>	<b>4 497 500</b>	<b>8 997 500</b>

Ovan tabell visar slutbetalningsdag för föreningens fastighetslån, dock är finansieringen av långfristig karaktär och lånen förlängs normalt vid slutbetalningsdag.

## Not 15 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna löner och arvoden samt sociala avgifter	6 993	2 102
Upplupna räntekostnader	1 825	909
Förutbetalda intäkter	45 181	63 912
Upplupna revisionsarvoden	16 000	14 800
Upplupna driftskostnader	27 005	26 449
<b>Summa</b>	<b>97 004</b>	<b>108 172</b>

AB  
AV  
DE  
JB  
C  
TP  
RB

## Not 16 Ställda säkerheter

### Ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar till säkerhet för fastighetslån		
Fastighetsinteckningar	9 500 000	9 500 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>9 500 000</b>	<b>9 500 000</b>

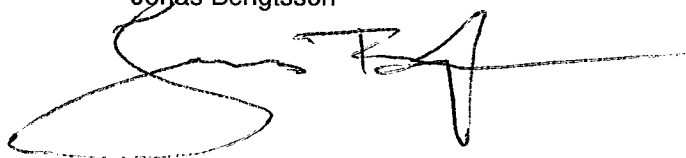
### Underskrifter

Malmö, 2021-04-13

Adrian Johannesson Rembowski  
Styrelseordförande



Jonas Bengtsson



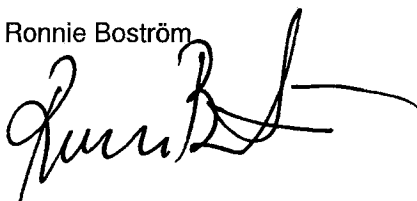
Cecilia Parin



Alexander Hjertstedt



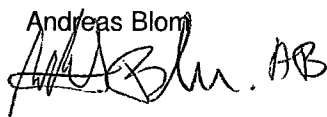
Ronnie Boström



David Eriksson



Andreas Blom



Vår revisionsberättelse har lämnats 2021-04-13  
Ernst & Young AB



Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor



Building a better  
working world

## Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i BRF Kornetten 22, org.nr 769610-6223

### Rapport om årsredovisningen

#### Uttalanden

Vi har utfört en revision av årsredovisningen för BRF Kornetten 22 för år 2020.

Enligt vår uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 31 december 2020 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.

#### 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 den 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. Den upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

#### Revisorns ansvar

Våra mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om att årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller 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 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. Risker 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 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.



Building a better  
working world

## Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

### Uttalanden

Utöver vår revision av årsredovisningen har vi även utfört en revision av styrelsens förvaltning av BRF Kornetten 22 för år 2020 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 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 trygghande sätt.

### Revisorns ansvar

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

- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

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

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

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder 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, viktiga åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för vårt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för vårt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har vi granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

### Anmärkning

Årsstämman avseende 2019 års bokslut har inte hållits enligt den i Lag om Ek. För. stipulerade tidsperioden om sex månader.

Malmö den 13/4 2021

Ernst & Young AB

Erik Mauritzson  
Auktoriserad revisor

## Ordlista

### **Anläggningstillgång**

Tillgång som föreningen avser använda under en längre tid. De vanligaste anläggningstillgångarna är föreningens byggnader samt dess mark.

### **Avskrivning**

Bokföringsmässig värdeminskning av tillgång genom att tillgångens ursprungliga värde fördelas som kostnader över de år som tillgången nyttjas. Den vanligaste avskrivningen i bostadsrättsföreningar är avskrivningar av föreningens byggnad. Mark skrivs inte av.

### **Balanserat resultat**

Är summeringen av de årliga resultaten för samtliga föreningens tidigare räkenskapsår. Det balanserade resultatet är en del av föreningens fria egna kapital.

### **Balansräkning**

Sammanställning över föreningens ekonomiska ställning vid en viss tidpunkt. Balansräkningen är uppdelad i en del som består av föreningens tillgångar och en annan med eget kapital och skulder vilket visar hur föreningens tillgångar har finansierats.

### **Bostadsrättsförening**

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening utan vinstsyfte som har för avsikt att upplåta lägenheter och eventuellt lokaler med bostadsrätt i föreningens hus. Föreningen ansvarar för det yttre underhållet av föreningens hus medan det inre underhållet är respektive bostadsrättshavare ansvar. Vem som ansvarar för vad regleras i föreningens stadgar och bostadsrättslagen.

### **Föreningsstämma**

Föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ där föreningens samtliga medlemmar demokratiskt fattar beslut. Exempel på beslut som fattas är styrelsesammansättning, disposition av resultat samt väsentliga förändringar såsom nybyggnationer.

### **Förutbetalda intäkter och upplupna kostnader**

Förutbetalda intäkter uppstår t.ex. om föreningens medlemmar betalar in årsavgiften före räkenskapsårets slut för period som avser nästa räkenskapsår. En upplupen kostnad uppkommer om det efter räkenskapsårets slut inkommer fakturor som avser föregående räkenskapsår. Vanliga upplupna kostnader är kostnader för el, fjärrvärme och vatten som faktureras i efterskott.

### **Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter**

Förutbetalda kostnader uppstår när en faktura inkommer före räkenskapsårets slut men avser nästföljande år som t.ex. försäkring som vanligen betalas i förskott innan perioden den avser. Upplupna intäkter uppkommer om föreningen väntar sig en intäkt som ännu inte realiserats.

### **Kassaflöde**

Visar flödet av in- och utbetalningar under en viss period och redovisas i en kassaflödesanalys i årsredovisningen. Föreningens kassaflöde från den löpande verksamheten bör vara tillräckligt för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet av fastigheten. Kassaflödet är ett viktigt mått på föreningens välmående och visar tydligare än årets resultat om föreningen har tillräckliga intäkter.

### **Kortfristiga skulder**

Är de skulder föreningen har som förfaller inom ett år från bokslutsdatumet. Vanliga kortfristiga skulder är leverantörsskulder och amorteringar som väntas ske inom det närmsta året. Här redovisas även de fastighetslån som förfaller under kommande räkenskapsår. Dessa lån förnyas normalt till nya villkor.

### **Medlemsinsatser**

Innefattar de betalningar som erläggs av de första innehavarna av lägenheterna i föreningen i samband med att de upplåts.

**Resultaträkning**

Sammanställning över föreningens intäkter och kostnader för en viss period som mynnar ut i årets resultat för räkenskapsåret. Resultaträkningen nollställs för varje nytt räkenskapsår.

**Revisor**

Väljs årligen av föreningens medlemmar på föreningsstämman för att granska räkenskaperna och styrelsens arbete. I bostadsrättsföreningar är det krav på revisor och eventuella auktoriseringskrav på revisorn regleras i föreningens stadgar.

**Stadgar**

I stadgarna redogörs de regler som gäller för föreningens verksamhet. Stadgarna är giltiga från och med det datum de registreras hos Bolagsverket och får inte innehålla bestämmelser som strider mot lagen.

**Ställda säkerheter**

Utgörs vanligtvis av inteckningar i föreningens fastighet. Banker kräver säkerhet för sina lån vilket de får genom pantbrev som kommer till via inteckningar i föreningens fastighet.

**Underhållsfond**

Kallas även yttre fond. I enlighet med föreningens stadgar görs årligen en avsättning till föreningens underhållsfond för att täcka det långsiktiga underhållsbehovet för fastigheten. När underhållsarbete utförs ianspråkta medel ur fonden. Det långsiktiga underhållsbehovet bör framgå av föreningens underhållsplan.

**Underhållsplan**

Är ett dokument som ska ta upp och beskriva de underhållsåtgärder som ligger inom bostadsrättsföreningens ansvarsområde samt kostnadsuppskatta dessa åtgärder. Underhållsplanen visar ett uppskattat långsiktigt underhållsbehov för att hålla fastigheten i gott skick.

**Årets resultat**

Är det slutliga resultatet för räkenskapsåret efter sammanställning av föreningens intäkter och kostnader för perioden.

**Årsavgift**

Avgift som erläggs av föreningens medlemmar för att täcka löpande driftskostnader, ränta och för att säkerställa det långsiktiga underhållet av fastigheten. Årsavgiften betalas vanligen månadsvis och kallas därför ofta för månadsavgift.

**Årsredovisning**

Innehåller förutom balans- och resultaträkningen kompletterande upplysningar i form av noter. Sådant som inte redovisas i balans- och resultaträkningen samt noter återges i förvaltningsberättelsen för att ge en översikt av föreningens verksamhet samt en rättvisande bild av dess ekonomiska ställning och utveckling.



Vi ser om ditt hus.

[info@bblick.se](mailto:info@bblick.se) | 010-177 59 00 | [www.bredablickforvaltning.se](http://www.bredablickforvaltning.se)

