

Årsredovisning

BRF Cornelius

782000-0797

Styrelsen för BRF Cornelius får härmed lämna sin redogörelse för föreningens utveckling under räkenskapsåret 2025-01-01 - 2025-12-31.

Om inte annat särskilt anges, redovisas alla belopp i hela kronor (sek).

INNEHÅLLSFÖRTECKNING	SIDA
- Förvaltningsberättelse	2 - 4
- Resultaträkning	5
- Balansräkning	6 - 7
- Kassaflödesanalys	8
- Noter	9 - 11
- Underskrifter	12

FÖRVALTNINGSBERÄTTELSE

VERKSAMHETEN

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter åt medlemmarna till nyttjande utan tidsbegränsning.

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229).

Föreningen har inte en aktuell underhållsplan.

Fastigheten

Föreningen äger fastigheten Örnen 9 som bebyggdes 1942.

Föreningen innehar marken med äganderätt.

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad i Länsförsäkringar Dalarna, där bl a skadedjursförsäkring, rättsskyddsförsäkring, olycksfallsförsäkring och ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelse, revisorer och övriga funktionärer

Styrelse

Urban Bulander, ordförande

2025-2026

Sandra Diceviciute, ledamot

2024-2025

Roger Norstedt, ledamot

2024-2025

Anne Lustig Eiward, suppleant

2025

Revisorer

Bertil Lexell, revisor

2025

Lars Perers, revisorssuppleant

2025

Förvaltning

Bokföringen har skötts av E&F Ekonomikonsult. Fastighetsskötsel och trappstädningen har ombesörjts av Gröntjärna fastighetsförvaltning.

Föreningsfrågor

Under året har styrelsen haft 7 st protokollförda möten.

Föreningens totala bostadsyta är 1 311,5 kvm. På fastigheten finns 1 st trevåningshus innehållande 23 lägenheter.

Dessutom finns 18 platser med motorvärmare och 1 garage.

Lägenhetsfördelning:

5 st 1 rum och kök

14 st 2 rum och kök

4 st 3 rum och kök

1 st lokal

Taxeringsvärde på föreningens fastighet är sammanlagt 9 060 000 kr. (7 382 000 kr).
Föreningen betalar en kommunal fastighetsavgift som utgår med det lägsta beloppet av
1 740 kr per lägenhet eller 0,3% av taxeringsvärdet. För Cornelius blir avgiften lägst med
0,3 % av taxeringsvärdet. Dessutom betalar föreningen fastighetsskatt motsvarande 1 % av taxeringsvärdet för lokal.

Medlemsinformation

Under året har det skett 1 överlåtelse, samt ingen av styrelsen godkänd andrahandsuthyrning.
Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2018-12-06.
Ekonomisk plan har registrerats hos Länsstyrelsen 1942-05-12.

Verksamhetsberättelse

Årsavgiften har höjts med 6 % från 2025-01-01.
Arbetet med byte av balkonger har inletts under hösten.

FLERÅRSÖVERSIKT

Beloppen i flerårsöversikten är angivna i tusental kronor om inte annat anges.

	2501-2512	2401-2412	2301-2312	2201-2212
Nettoomsättning	1 024	963	834	790
Resultat efter finansiella poster	69	-28	-315	69
Soliditet %	22	37	33	45
Årsavgift (kr) per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt	742	698	606	
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	95	95	95	
Skuldsättning (kr) per kvadratmeter	1 498	643	689	
Sparande (kr) per kvadratmeter	133	118	90	
Räntekänslighet %	2	1	1	
Energikostnad (kr) per kvadratmeter	296	284	186	

FÖRÄNDRINGAR I EGET KAPITAL

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Totalt
Belopp vid årets ingång	95 600	499 799	66 339	-27 681	634 057
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman:</i>					
Balanseras i ny räkning			-27 681	27 681	0
Årets resultat				68 654	68 654
Belopp vid årets utgång	95 600	499 799	38 657	68 654	702 710

RESULTATDISPOSITION

Medel att disponera:

Balanserat resultat	38 657
Årets resultat	68 654
Yttre fond	499 799
<i>Summa</i>	<i>607 110</i>

Förslag till disposition:

Yttre fond innan avsättning	499 799
Avsättning till yttre fond	68 654
Balanseras i ny räkning	38 657
<i>Summa</i>	<i>607 110</i>

Enligt nya stadgarna skall föreningen avsätta medel till yttre underhållsfonden enligt upprättad underhållsplan. I väntan på att sådan upprättas, föreslår styrelsen att 68 654 kr avsätts till yttre reparationsfonden.

Föreningens resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkning med noter.

RESULTATRÄKNING

1

		2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	1 024 121	963 021
Övriga rörelseintäkter		2 468	6 065
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		1 026 589	969 086
Rörelsekostnader			
Övriga externa kostnader	3	-779 524	-806 775
Personalkostnader	4	-44 978	-43 332
Av- och nedskrivningar av materiella och immateriella anläggningstillgångar		-105 824	-105 833
Summa rörelsekostnader		-930 326	-955 930
Rörelseresultat		96 263	13 156
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 333	2 027
Räntekostnader och liknande resultatposter		-29 942	-42 864
Summa finansiella poster		-27 609	-40 837
Resultat efter finansiella poster		68 654	-27 681
Resultat före skatt		68 654	-27 681
Årets resultat		68 654	-27 681

BALANSRÄKNING

1

		2025-12-31	2024-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	1 410 278	1 495 332
Inventarier, verktyg och installationer	6	48 935	69 707
Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	7	899 845	–
<i>Summa materiella anläggningstillgångar</i>		<i>2 359 058</i>	<i>1 565 039</i>
Summa anläggningstillgångar		2 359 058	1 565 039
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Kundfordringar		14 902	16 180
Övriga fordringar		1 992	1 939
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		14 661	14 359
<i>Summa kortfristiga fordringar</i>		<i>31 555</i>	<i>32 478</i>
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		867 553	103 003
<i>Summa kassa och bank</i>		<i>867 553</i>	<i>103 003</i>
Summa omsättningstillgångar		899 108	135 481
SUMMA TILLGÅNGAR		3 258 166	1 700 520

		2025-12-31	2024-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		95 600	95 600
Fond för yttre underhåll		499 799	499 799
Summa bundet eget kapital		595 399	595 399
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		38 657	66 339
Årets resultat		68 654	-27 681
Summa fritt eget kapital		107 311	38 658
Summa eget kapital		702 710	634 057
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	1 911 000	808 750
Summa långfristiga skulder		1 911 000	808 750
Kortfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	8	54 000	35 000
Leverantörsskulder		475 414	13 805
Skatteskulder		4 844	3 366
Övriga skulder		20 000	19 267
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		90 198	186 275
Summa kortfristiga skulder		644 456	257 713
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		3 258 166	1 700 520

KASSAFLÖDESANALYS

1

	2025-01-01 2025-12-31	2024-01-01 2024-12-31
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	96 263	13 156
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
- Avskrivningar	105 824	105 823
Erhållen ränta	2 333	2 027
Erlagd ränta	-29 942	-42 864
<i>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</i>	<i>174 478</i>	<i>78 142</i>
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
- Ökning(-)/Minskning(+) av kortfristiga fordringar	922	-6 307
- Ökning(+)/Minskning(-) av kortfristiga skulder	386 744	-251 051
Kassaflöde från den löpande verksamheten	562 144	-179 216
Investeringsverksamheten		
Förvärv av materiella anläggningstillgångar	-899 845	-36 975
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-899 845	-36 975
Finansieringsverksamheten		
Utbetalning, amortering av lån	-403 750	-35 000
Övriga kort- eller långfristiga lån	1 506 000	-
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	1 102 250	-35 000
Årets kassaflöde	764 549	-251 191
Likvida medel vid årets början	103 003	354 194
Likvida medel vid årets slut	867 552	103 003

NOTER

Not 1 Redovisningsprinciper

Enligt BFNAR 2016:10

Årsredovisningen har upprättats enligt årsredovisningslagen, BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag (K2) samt BFNAR 2023:1 Kompletterande upplysningar m.m. i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Redovisningsprinciperna är oförändrade från föregående år.

Föreningens redovisningsvaluta är svenska kronor.

Materiella anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden.

Avskrivning sker linjärt över tillgångens beräknade livslängd.

	År
Byggnader och mark	25-50 år
Inventarier, verktyg och installationer	5 år

Nyckeltalsdefinitioner

Nedan definieras nyckeltalen i förvaltningsberättelsens flerårsöversikt.

Soliditet = Justerat eget kapital / Totalt kapital

Kommentar: Justerat eget kapital beräknas som eget kapital plus 79,4 % av obeskattade reserver.

Årsavgift per kvadratmeter upplåten med bostadsrätt = Årsavgifter inklusive driftskostnader som debiteras medlemmarna efter förbrukning / yta upplåten med bostadsrätt

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter = Årsavgifterna / totala rörelseintäkter

Skuldsättning per kvadratmeter = De räntebärande skulderna / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Sparande per kvadratmeter = justerat resultat / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: Justerat resultat beräknas enligt följande:

Årets resultat + årets avskrivningar + årets utrangeringar + kostnadsfört planerat underhåll

Räntekänslighet = Räntebärande skulder / årsavgifter

Energikostnad per kvadratmeter = Kostnad för uppvärmning, el och vatten / ytan upplåten med bostadsrätt och hyresrätt

Kommentar: I kostnaden ingår även kostnader som vidaredebiteras.

Not 2	Nettoomsättning	2025	2024
	Avgifter	973 094	915 865
	Lokaler	7 718	7 718
	Parkeringsplatser	43 340	39 461
	Öresavrundning	-31	-23
	Summa	1 024 121	963 021

Not 3	Övriga externa kostnader	2025	2024
	Elavgifter	28 747	23 389
	Värmeavgifter	286 927	277 343
	Vattenavgifter	72 948	71 576
	Renhållningsavgifter	38 390	36 576
	Löpande underhåll	92 114	118 668
	Övriga fastighetskostnader	27 032	15 567
	Kabel TV	40 660	40 464
	Fastighetsavgift	27 306	22 286
	Fastighetsförsäkring	25 809	24 631
	Fastighetsskötsel	58 324	67 922
	Redovisningstjänster	27 369	26 368
	Snöröjning	43 614	57 862
	Div. övriga kostnader	6 534	20 374
	Revisionsarvode	3 750	3 750
	Summa	779 524	806 776

Not 4	Personalkostnader	2025	2024
	Arvoden till styrelsen	35 682	34 377
	Sociala avgifter	9 296	8 955
	Summa	44 978	43 332

Not 5	Byggnader och mark	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	3 566 581	3 566 581
	Utgående anskaffningsvärden	3 566 581	3 566 581
	Ingående avskrivningar	-2 071 249	-1 986 195
	<i>Förändringar av avskrivningar</i>		
	Årets avskrivningar	-85 054	-85 054
	Utgående avskrivningar	-2 156 303	-2 071 249
	Redovisat värde	1 410 278	1 495 332
	Taxeringsvärde byggnader	6 818 000	5 620 000
	Taxeringsvärde mark	2 242 000	1 762 000

Not 6	Inventarier, verktyg och installationer	2025-12-31	2024-12-31
	Ingående anskaffningsvärden	190 621	153 646
	Förändringar av anskaffningsvärden		
	Inköp	–	36 975
	Utgående anskaffningsvärden	190 621	190 621
	Ingående avskrivningar	-120 914	-100 145
	Förändringar av avskrivningar		
	Årets avskrivningar	-20 770	-20 770
	Omräkningsdifferenser	-2	1
	Utgående avskrivningar	-141 686	-120 914
	Redovisat värde	48 935	69 707

Not 7	Pågående nyanläggningar och förskott avseende materiella anläggningstillgångar	2025-12-31	2024-12-31
	Nedlagda utgifter	899 845	–
	Utgående anskaffningsvärden	899 845	–

Not 8	Långfristiga skulder				
		Ränta	Amortering	Skuld	Ränteändring
	Swedbank 2858924265	3,038%	10 000	415 000	260128
	Swedbank 2956631705	3,470%	44 000	1 550 000	281231
			54 000	1 965 000	
	Varav kortfristig del			54 000	
	Varav långfristig del			1 911 000	

Not 9	Ställda säkerheter	2025-12-31	2024-12-31
	Fastighetsinteckningar	2 366 600	2 366 600
	Summa ställda säkerheter	2 366 600	2 366 600

Den dag årsredovisningens slutliga innehåll bestämdes 2026-02-03

UNDERSKRIFTER

Avesta

Urban Bulander

Sandra Diceviciute

Roger Norstedt

Min revisionsberättelse har lämnats 2026-02-10

Bertil Lexell

Revisor

Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Cornelius
Org nr 782000-0797

Jag har granskat årsredovisningen och bokföringen samt styrelsens förvaltning i Brf Cornelius för räkenskapsåret 2025. Det är styrelsen som har ansvaret för räkenskapshandlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision.

Revisionen har utförts i enlighet med god revisionssed i Sverige. Det innebär att jag planerat och genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsredovisningen inte innehåller väsentliga felaktigheter. En revision innefattar att granska ett urval av underlagen för belopp och annan information i räkenskapshandlingarna. I en revision ingår också att pröva redovisningsprinciperna och styrelsens tillämpning av dem samt att utvärdera den samlade informationen i årsredovisningen. Som underlag för mitt uttalande om ansvarsfrihet har jag granskat om styrelsen på något sätt har handlat i strid med föreningens stadgar.

Jag anser att min revision ger mig rimlig grund för mina uttalanden.

Jag har funnit att räkenskaperna är förda med noggrannhet och ordning. Inkomster och utgifter är tillfredsställande redovisade i enlighet med bokföringslagen och ger därmed en rättvisande bild av föreningens resultat och ställning i enlighet med god redovisningssed.

Styrelsen ledamöter har enligt min bedömning inte handlat i strid med föreningens stadgar.

Med hänsyn till ovan anförda, tillstyrker jag att föreningsstämman fastställer resultatet enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Avesta den 16 februari 2026



Bertil Lexell
Revisor