

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Kornet 12 i Stockholm

769617-2308

Räkenskapsåret
2021-01-01 - 2021-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i Stockholm, 769617-2308 får härmed avge årsredovisning för 2021.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen som är en äkta bostadsrättsförening bildades 2007 och förvärvade den 17 december 2009 fastigheten Kornet 12 på Södermalm i Stockholm. Fastigheten består av ett flerbostadshus med 31 bostadsrätter med en total boyta på 1821 kvm och 4 lokaler med en total yta på 181 kvm där 3 av lokalerna är uthyrda till extern verksamhet.

Lägenhetsfördelning:

- 14 lägenheter om 1 rum och kök
- 15 lägenheter om 3 rum och kök
- 1 lägenhet om 4 rum och kök
- 1 lägenhet om 5 rum och kök

Fastigheten renoverades år 2003 av dåvarande hyresvärd Stockholmshem. Man gjorde då färre men större lägenheter i huset, utförde stambyte, bytte till ljuddämpande fönster samt balkonger till varje lägenhet tillkom.

2011 -Tvättstuga byggdes.

2011 -Radonmätning genomfördes med bra resultat.

2017 -Spolades avloppsstammarna och en rörmokare har sett över värmerören.

2017 -Fiber installerades i samtliga lägenheter.

2017-2018 Fönstermålning.

2018-2019 Renovering av källarlocal.

2019 -Översyn av brandskyddet i fastigheten samt brandtätningar har utförts.

2019 -Övernattningsrum i källaren klart.

2019 -Renovering av balkongerna i trapphuset.

2020 -Dränering vid källarlocal.

2021- Taksäkerhet och snörasskydd

2021- Automatisk dörröppnare installerad

2022- OVK planerad

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Skärgårdskontoret AB, Ljusterö

Fastighetsskötsel - Åkerlunds Fastighetsservice AB

Hiss - ASEKA Hiss & Fastighet

Städning - Allmän Fastighetsvård AB

Trädgårdsskötsel - Assars Trädgårdstjänst AB

Internet/kabeltv - ComHem

Fiber - IP Only

Fastigheten är fullvärdesförsäkrad genom Trygg-Hansa. Ansvarsförsäkring för styrelsen ingår.

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter: Daniel Eduards (ordförande), Johan Bergqvist, Sofia Särd, Vincent Boulanin, Frida Jansson.

Suppleant: Love Lavén

Valberedning: Jonas Personne

Revisor: Emma Johansson från Delta Revision KB

Flerårsöversikt

	2021	2020	2019	Belopp i kr 2018
Nettoomsättning	1 581 708	1 580 343	1 537 526	1 530 668
Resultat efter finansiella poster	68 054	-174 683	-432 172	-179 014
Soliditet, %	66	65	64	65
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	667	667	667	667
Lån per kvm bostadsrättsyta	9 857	9 967	10 708	10 708

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 138 918	16 700	1 751 347	-3 193 882	-174 683
Disposition av föregående års resultat				-174 683	174 683
Avsättning till fond för yttre underhåll			230 346	-230 346	
lanspråktagande av fond för yttre underhåll			-256 012	256 012	
Årets resultat					68 054
Vid årets slut	38 138 918	16 700	1 725 681	-3 342 899	68 054

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 342 899
årets resultat	68 054
Totalt	-3 274 845
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	230 346
balanseras i ny räkning	-3 505 191
Summa	-3 274 845

Bolagets resultat och ställning framgår av efterföljande resultat- och balansräkningar med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 581 708	1 580 343
Summa rörelseintäkter		1 581 708	1 580 343
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-921 567	-1 044 196
Förvaltningskostnader	4	-106 046	-95 273
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 115	-380 450
Summa rörelsekostnader		-1 395 728	-1 519 919
Rörelseresultat		185 980	60 424
Finansiella poster			
Räntekostnader		-117 926	-235 107
Summa finansiella poster		-117 926	-235 107
Resultat efter finansiella poster		68 054	-174 683
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		68 054	-174 683
Skatter			
Årets resultat		68 054	-174 683

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 797 397	54 165 512
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 797 397	54 165 512
Summa anläggningstillgångar		53 797 397	54 165 512
Omsättningstillgångar			
<i>Inbetalda insatser</i>			
Kundfordringar		271 900	276 259
Övriga fordringar		14 158	94 676
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 902	36 702
Summa kortfristiga fordringar		334 960	407 637
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 381 987	1 282 415
Summa kassa och bank		1 381 987	1 282 415
Summa omsättningstillgångar		1 716 947	1 690 052
SUMMA TILLGÅNGAR		55 514 344	55 855 564

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2021-12-31</i>	<i>2020-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 138 918	38 138 918
Upplåtelseavgift		16 700	16 700
Fond för yttre underhåll		1 725 681	1 751 347
Summa bundet eget kapital		39 881 299	39 906 965
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 342 899	-3 193 882
Årets resultat		68 054	-174 683
Summa fritt eget kapital		-3 274 845	-3 368 565
Summa eget kapital		36 606 454	36 538 400
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 200 000	11 200 000
Depositioner		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		11 270 000	11 270 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 750 000	6 950 000
Förskott från kunder		2 225	2 225
Leverantörsskulder		90 191	317 591
Skatteskulder		165 168	162 626
Övriga skulder		20 115	16 387
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		610 191	598 335
Summa kortfristiga skulder		7 637 890	8 047 164
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 514 344	55 855 564

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	68 054	-174 683
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	367 594	355 533
	435 648	180 850
Betald skatt	2 542	8 012
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	438 190	188 862
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	72 678	7 444
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	-211 296	208 092
Kassaflöde från den löpande verksamheten	299 572	404 398
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-1 350 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-1 350 000
Årets kassaflöde	99 572	-945 602
Likvida medel vid årets början	1 282 415	2 228 017
Likvida medel vid årets slut	1 381 987	1 282 415

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 Årsredovisning i mindre företag.

Avskrivningsprinciper för anläggningstillgångar

Avskrivningar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärden och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningstider tillämpas:

<i>Anläggningstillgångar</i>	<i>År</i>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	10

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 215 288	1 215 288
Lokalhyror	347 723	354 288
Pantsättningsavgift	1 428	1 419
Överlåtelseavgift	1 190	1 183
Hyra av förråd	2 100	3 600
Hyra av övernattningsrum	1 400	1 200
Andrahandsavgift	-	1 703
Övriga intäkter	12 580	1 660
Öresutjämning	-1	2
Summa	1 581 708	1 580 343

Not 3 Fastighetskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Fastighetsskötsel	36 840	31 897
Mattor	3 886	3 581
Städning	19 626	23 126
Hiss	7 152	6 003
Reparation och underhåll	170 144	342 215
Tvättstuga	3 945	525
Underhåll gård/mark	21 429	38 980
Övriga fastighetskostnader	766	14 180
El	49 104	38 561
Uppvärmning	330 241	291 998
Vatten	63 946	33 335
Renhållning	73 569	79 509
Fastighetsförsäkring	36 702	37 085
Kabel-TV	21 168	21 082
Fastighetsskatt	83 049	82 119
Summa	921 567	1 044 196

Not 4 Förvaltningskostnader

	2021-01-01- 2021-12-31	2020-01-01- 2020-12-31
Förvaltningskostnader	38 045	38 350
Styrelsearvoden	36 000	35 000
Sociala avgifter	11 311	3 573
Revisionsarvode	20 690	18 350
Summa	106 046	95 273

Not 5 Byggnader och mark

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 036 809	57 036 809
	57 036 809	57 036 809
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-2 871 297	-2 503 182
-Årets avskrivning enligt plan	-368 115	-368 115
	-3 239 412	-2 871 297
Redovisat värde vid årets slut	53 797 397	54 165 512
I utgående redovisat värde ingår mark med	20 225 252	20 225 252
Taxeringsvärde byggnader:	36 031 000	36 031 000
Taxeringsvärde mark:	40 751 000	40 751 000
	76 782 000	76 782 000

Not 6 Inventarier

	2021-12-31	2020-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 350	123 350
	123 350	123 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 350	-111 015
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden		-12 335
	-123 350	-123 350
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Nordea Hypotek, räntesats 0,780% bundet tom 241129	11 200 000	11 200 000
	11 200 000	11 200 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 750 000	6 950 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 200 000	11 200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	17 950 000	18 150 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2021-12-31	2020-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2021-12-31	2020-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 6 750 000 avser fastighetslån som förfaller 2022-11-30, Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

Underskrifter

Stockholm den

Daniel Eduards
Ordförande

Sofia Sård

Vincent Boulanin Förander

Johan Bergkvist

Frida Jansson

Min revisionsberättelse har lämnats den

Emma Johansson
Auktoriserad revisor