

Årsredovisning för

Bostadsrättsföreningen
Kornet 12 i Stockholm

769617-2308

Räkenskapsåret
2023-01-01 - 2023-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i Stockholm, 769617-2308 får härmed avge årsredovisning för 2023.

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229). Föreningen bildades 2007 och förvärvade den 17 december 2009 fastigheten Kornet 12 på Södermalm i Stockholm. Föreningen innehar marken med äganderätt. 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. Fastigheten är delägare (20,3%) i gemensamhetsanläggningen Kornet ga:1 och Kornet ga:2 avseende sopsuganläggning med de installationer och anordningar som erfordras för anläggningens funktionella drift.

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 Stockholms hem. Man gjorde då färre men större lägenheter, stambyte, ljuddämpande fönster samt balkong till varje lägenhet.

2011 - Tvättstuga byggdes.

2011 - Radonmätning genomfördes med bra resultat.

2017 - Spolning av avloppsstammar samt översyn av värmerör.

2017 - Fiber installerades i samtliga lägenheter.

2017-2018 Fönstermålning.

2018-2019 Renovering av källarlokal.

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

2019 - Övernattningsrum i källaren inreddes.

2019 - Renovering av balkongerna i trapphuset.

2020 - Dränering vid källarlokal.

2021 - Taksäkerhet och snörasskydd

2021 - Automatisk dörröppnare installerad

2022 - OVK genomförd

Föreningen har en underhållsplan från 2016.

Under räkenskapsåret 2023 har föreningens tre lokaler för affärsverksamhet fått nya hyresgäster.

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: Carl Enström (ordförande), Johan Bergkvist (kassör), Daniel Eduards

Suppleant: Kristina Bergström

Valberedning: Jonas Personne

Revisor: Emma Johansson från Delta Revision KB

Flerårsöversikt

	2023	2022	2021	Belopp i kr 2020
Nettoomsättning	1 786 470	1 618 011	1 581 708	1 580 343
Resultat efter finansiella poster	8 884	124 920	68 054	-174 683
Soliditet, %	66	66	66	65
Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt	734	667	667	667
Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt	9 638	9 747	9 857	9 967
Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna	8 766			
Sparande per kvm, totalt upplåtna	182			
Räntekänslighet, %	13			
Energikostnad per kvm, totalt upplåtna	250			
Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter	74			

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 138 918	16 700	1 956 027	-3 505 191	124 920
Disposition av föregående års resultat				124 920	-124 920
Avsättning till fond för yttre underhåll			307 581	-307 581	
lanspråktagande av Årets resultat					8 884
Vid årets slut	38 138 918	16 700	2 263 608	-3 687 852	8 884

.

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 687 852
årets resultat	8 884
Totalt	-3 678 968
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	307 581
balanseras i ny räkning	-3 986 549
Summa	-3 678 968

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

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 786 470	1 618 011
Summa rörelseintäkter		1 786 470	1 618 011
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-884 895	-877 700
Förvaltningskostnader	4	-124 511	-115 524
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 115	-368 115
Summa rörelsekostnader		-1 377 521	-1 361 339
Rörelseresultat		408 949	256 672
Finansiella poster			
Ränteintäkter		10 433	100
Räntekostnader		-410 498	-131 852
Summa finansiella poster		-400 065	-131 752
Resultat efter finansiella poster		8 884	124 920
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		8 884	124 920
Skatter			
Årets resultat		8 884	124 920

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	5	53 061 167	53 429 282
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 061 167	53 429 282
Summa anläggningstillgångar		53 061 167	53 429 282
Omsättningstillgångar			
<i>Inbetalda insatser</i>			
Kundfordringar		395 171	324 334
Övriga fordringar		106 844	96 529
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		45 344	41 038
Summa kortfristiga fordringar		547 359	461 901
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		1 834 183	1 646 603
Summa kassa och bank		1 834 183	1 646 603
Summa omsättningstillgångar		2 381 542	2 108 504
SUMMA TILLGÅNGAR		55 442 709	55 537 786

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2023-12-31</i>	<i>2022-12-31</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		2 263 608	1 956 027
Summa bundet eget kapital		40 419 226	40 111 645
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 687 852	-3 505 191
Årets resultat		8 884	124 920
Summa fritt eget kapital		-3 678 968	-3 380 271
Summa eget kapital		36 740 258	36 731 374
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	-	5 500 000
Depositioner		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		70 000	5 570 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	17 550 000	12 250 000
Förskott från kunder		-	2 225
Leverantörsskulder		90 015	113 698
Skatteskulder		186 888	175 408
Övriga skulder		23 880	22 954
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 668	672 127
Summa kortfristiga skulder		18 632 451	13 236 412
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 442 709	55 537 786

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2023-01-01- 2023-12-31</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	8 884	124 920
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	368 115	368 115
	376 999	493 035
Betald skatt	11 480	10 240
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	388 479	503 275
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-85 458	-126 941
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	84 559	88 281
Kassaflöde från den löpande verksamheten	387 580	464 615
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-200 000	-200 000
Årets kassaflöde	187 580	264 615
Likvida medel vid årets början	1 646 603	1 381 988
Likvida medel vid årets slut	1 834 183	1 646 603

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd BFAR 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

Definition av nyckeltal

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet

Totalt eget kapital /Totala tillgångar.

Årsavgift per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala intäkten från bostadsrätt dividerad med yta upplåten med bostadsrätt.

Med den totala intäkten menas endast avgiften.

Skuldsättning per kvm, upplåten med bostadsrätt

Den totala låneskulden dividerad med bostadsrättsytan.

Skuldsättning per kvm, totalt upplåtna

Den totala låneskulden dividerad med totalyta.

Sparande per kvm, totalt upplåtna

Justerat resultat dividerat med totalyta.

Räntekänslighet, %

Den totala låneskulden dividerad med den totala intäkten från bostadsrätt.

Energikostnad per kvm, totalt upplåtna

Energikostnad dividerad med totalyta. I energikostnad räknas värme, el och vatten.

Årsavgifternas andel i procent av totala rörelseintäkter

Årsavgiften dividerat med totala intäkter.

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 336 812	1 215 288
Lokalhyror	406 962	371 523
Pantsättningsavgift	1 050	3 381
Överlåtelseavgift	1 313	3 606
Hyra av förråd	7 200	9 008
Hyra av övernattningsrum	12 000	12 200
Andrahandsavgift	4 818	1 610
Övriga intäkter	16 290	1 400
Öresutjämning	25	-5
Summa	1 786 470	1 618 011

I årsavgiften ingår värme, vatten och kabeltv.

Not 3 Fastighetskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Fastighetsskötsel	27 223	28 927
Mattor	4 681	4 214
Städning	21 589	18 040
Klotter, sanering	2 033	2 032
Hiss	6 790	8 595
Reparation och underhåll	15 343	39 148
Tvättstuga	14 952	12 390
Underhåll gård/mark	34 430	54 731
El	63 680	79 152
Uppvärmning	351 236	315 510
Vatten	85 082	68 056
Renhållning	99 733	94 039
Fastighetsförsäkring	41 037	38 901
Kabel-TV	22 559	21 607
Fastighetsskatt	94 527	92 358
Summa	884 895	877 700

Not 4 Förvaltningskostnader

	2023-01-01- 2023-12-31	2022-01-01- 2022-12-31
Förvaltningskostnader	49 775	39 351
Styrelsearvoden	40 000	41 000
Sociala avgifter	12 568	12 882
Revisionsarvode	22 168	22 291
Summa	124 511	115 524

Not 5 Byggnader och mark

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 036 809	57 036 809
	57 036 809	57 036 809
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 607 527	-3 239 412
-Årets avskrivning enligt plan	-368 115	-368 115
	-3 975 642	-3 607 527
Redovisat värde vid årets slut	53 061 167	53 429 282
I utgående redovisat värde ingår mark med	20 225 252	20 225 252
Taxeringsvärde byggnader:	44 655 000	44 655 000
Taxeringsvärde mark:	57 872 000	57 872 000
	102 527 000	102 527 000

Not 6 Inventarier

	2023-12-31	2022-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 350	123 350
	123 350	123 350
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 350	-123 350
	-123 350	-123 350
Redovisat värde vid årets slut	-	-

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Nordea Hypotek, räntesats 4,790% bundet tom 240828	5 700 000	
Nordea Hypotek, räntesats 4,530% bundet tom 241129	6 350 000	
Nordea Hypotek, räntesats 0,780% bundet tom 241129	5 500 000	5 500 000
	17 550 000	5 500 000
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	17 550 000	12 250 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	-	5 500 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	17 550 000	17 750 000

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2023-12-31	2022-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	22 000 000	22 000 000

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter

	2023-12-31	2022-12-31
<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 17 550 000 avser fastighetslån som förfaller under 2024. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Avgifterna har höjts med 22% från 2024-01-01.

Underskrifter

Stockholm

Carl Enström
Styrelseordförande

Johan Bergkvist

Daniel Eduards

Min/Vår revisionsberättelse har lämnats den

Emma Johansson
Auktoriserad revisor