

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i
Stockholm**

769617-2308

Räkenskapsåret

2024-01-01 - 2024-12-31

Förvaltningsberättelse	1
Resultaträkning	4
Balansräkning	5
Kassaflödesanalys	7
Noter	8
Underskrifter	12

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i Stockholm, 769617-2308, avger följande årsredovisning för räkenskapsåret 2024-01-01 - 2024-12-31.

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 Stockholmshem. 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.

2019 -Övernattningsrum i källaren inreddes.

2019 -Renovering av balkongerna i trapphuset.

2020 -Dränering vid källarlokal

2021- Automatisk dörröppnare installerad

2024 - Fönster- och balkongdörrrenovering

Föreningen har en underhållsplan från 2016.

Förvaltning

Ekonomisk förvaltning - Skärgårdskontoret AB, Ljusterö

Fastighetsskötsel - Åkerlunds Fastighetsservice AB

Hiss - ASEKA Hiss & Fastighet

Städning - Allmän Fastighetsvård AB

Trädgårdsskötsel - Assars Trädgårdstjänst AB

Internet/kabeltv - Tele2

Fiber - GlobalConnect

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

Styrelsens sammansättning

Ordinarie ledamöter: Carl Enström (ordförande), Johan Bergkvist (kassör), Kristina Bergström, Daniel Eduards, Karin Harnesk

Valberedning: Vincent Boulanin Förander

Revisor: Emma Johansson från Delta Revision KB

Flerårsöversikt

	2024	2023	2022	Belopp i kr 2021
Nettoomsättning	2 087 095	1 786 470	1 618 011	1 581 708
Resultat efter finansiella poster	-668 624	8 884	124 920	68 054
Soliditet %	65,9	66	66	66
Årsavgift per m ² upplåten med bostadsrätt	896	734	667	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	78	74		
Skuldsättning per m ²	8 766	8 766		
Skuldsättning per m ² upplåten med bostadsrätt	9 638	9 638	9 747	9 857
Sparande per m ²	186	182		
Energikostnad per m ²	275	250		
Räntekänslighet %	11	13		

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader, men före skatter.

Soliditet

$(\text{Totalt eget kapital} + (100 \% - \text{aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver})) / \text{Totala tillgångar}$

Årsavgift per m² upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m²

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Skuldsättning per m² upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m²

Justerat resultat dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Energikostnad per m²

Kostnader för värme, el och vatten, dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt och antalet kvadratmeter upplåtna med hyresrätt.

Räntekänslighet %

Räntebärande skulder dividerat med intäkter från årsavgifter.

Upplysning vid förlust

Föreningens förlust 2024 beror på planerat underhållsarbete och påverkar inte föreningens möjlighet att finansiera sina framtida ekonomiska åtaganden.

Förändringar i eget kapital

	<i>Medlems- insatser</i>	<i>Upplåtelse- avgifter</i>	<i>Fond för yttre underhåll</i>	<i>Balanserat resultat</i>
Belopp vid årets ingång	38 138 918	16 700	2 263 608	-3 687 852
Balanseras i ny räkning				8 884
Avsättning till fond för yttre underhåll			307 581	-307 581
Belopp vid årets utgång	38 138 918	16 700	2 571 189	-3 986 549
<i>Årets resultat</i>				
Belopp vid årets ingång				8 884
Balanseras i ny räkning				-8 884
Årets resultat				-668 624
Belopp vid årets utgång				-668 624

Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-3 986 549
Årets resultat	-668 624
Summa	-4 655 173
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	307 581
lanspråktagande av fond för yttre underhåll	-673 772
Balanseras i ny räkning	-4 288 982
Summa	-4 655 173

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.			
Nettoomsättning	2	2 087 095	1 786 470
Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.		2 087 095	1 786 470
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 660 267	-884 895
Förvaltningskostnader	4	-145 506	-124 511
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 116	-368 115
Summa rörelsekostnader		-2 173 889	-1 377 521
Rörelseresultat		-86 794	408 949
Finansiella poster			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 636	10 433
Räntekostnader och liknande resultatposter		-583 466	-410 498
Summa finansiella poster		-581 830	-400 065
Resultat efter finansiella poster		-668 624	8 884
Resultat före skatt		-668 624	8 884
Årets resultat		-668 624	8 884

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	52 693 051	53 061 167
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
Summa materiella anläggningstillgångar		52 693 051	53 061 167
Summa anläggningstillgångar		52 693 051	53 061 167
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kundfordringar		390 440	395 171
Övriga fordringar		112 699	106 844
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		48 969	45 344
Summa kortfristiga fordringar		552 108	547 359
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 494 438	1 834 183
Summa kassa och bank		1 494 438	1 834 183
Summa omsättningstillgångar		2 046 546	2 381 542
SUMMA TILLGÅNGAR		54 739 597	55 442 709

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 138 918	38 138 918
Upplåtelseavgift		16 700	16 700
Fond för yttre underhåll		2 571 189	2 263 608
Summa bundet eget kapital		40 726 807	40 419 226
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 986 549	-3 687 852
Årets resultat		-668 624	8 884
Summa fritt eget kapital		-4 655 173	-3 678 968
Summa eget kapital		36 071 634	36 740 258
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	8 550 000	0
Övriga skulder		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		8 620 000	70 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	7	9 000 000	17 550 000
Leverantörsskulder		67 737	90 015
Skatteskulder		190 329	186 888
Övriga skulder		23 352	23 880
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		766 545	781 668
Summa kortfristiga skulder		10 047 963	18 632 451
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		54 739 597	55 442 709

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2024-12-31</i>	<i>2023-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Rörelseresultat	-86 794	408 949
Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.		
Avskrivningar och nedskrivningar	368 116	368 115
Erhållen ränta	1 636	10 433
Erlagd ränta	-583 466	-410 498
Betald inkomstskatt	3 441	11 480
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	-297 067	388 479
Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital		
Ökning/minskning kundfordringar	4 731	-70 837
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-9 481	-14 621
Ökning/minskning leverantörsskulder	-22 277	-23 683
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	-15 651	108 242
Kassaflöde från den löpande verksamheten	-339 745	387 580
Finansieringsverksamheten		
Amortering av skuld		-200 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	0	-200 000
Årets kassaflöde	-339 745	187 580
Likvida medel vid årets början	1 834 183	1 646 603
Likvida medel vid årets slut	1 494 438	1 834 183

Noter

Belopp i kr om inget annat anges.

Not 1 Redovisningsprinciper

Redovisningsprinciper

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen, Bokföringsnämndens allmänna råd BFNAR 2016:10 om årsredovisning i mindre företag samt BFNAR 2023:1 för kompletterande upplysningar i bostadsrättsföreningars årsredovisning.

Materiella anläggningstillgångar

<i>Avskrivningar</i>	<i>År</i>
Byggnader	100
Inventarier, verktyg och installationer	10

Not 2 Nettoomsättning

	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>	<i>2023-01-01 - 2023-12-31</i>
Årsavgifter	1 630 920	1 336 812
Lokalhyror	424 656	406 962
Pantsättningsavgift	1 704	1 050
Överlåtelseavgift	4 299	1 313
Hyra av förråd	6 900	7 200
Hyra av övernattningsrum	12 000	12 000
Andrahandsavgift	3 864	4 818
Övriga intäkter	2 760	16 290
Öresutjämning	-8	25
Summa	2 087 095	1 786 470

Kommentar till not

I föreningens årsavgifter ingår värme, vatten, kabel-TV (Tele2).

Not 3 Fastighetskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Fastighetsskötsel	36 210	27 223
Mattor	4 867	4 681
Städning	33 537	21 589
Klotter, sanering	2 033	2 033
Hiss	7 196	6 790
Reparation och underhåll	35 371	15 343
Underhållsplan/Underhåll enl plan	673 772	0
Tvättstuga	23 203	14 952
Underhåll gård/mark	25 557	34 430
El	54 149	63 680
Uppvärmning	391 828	351 236
Vatten	104 549	85 082
Renhållning	67 872	99 733
OVK	7 275	0
Fastighetsförsäkring	45 343	41 037
Kabel-TV	11 249	22 559
Fiber	11 856	0
Fastighetsskatt	95 800	94 527
Självrisk vid skada	28 600	
Summa	1 660 267	884 895

Not 4 Förvaltningskostnader

	2024-01-01 - 2024-12-31	2023-01-01 - 2023-12-31
Administrationskostnader	57 084	49 775
Styrelsearvoden	48 000	40 000
Sociala avgifter	12 960	12 568
Revisionsarvode	27 462	22 168
Summa	145 506	124 511

Not 5 Byggnader och mark

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 036 809	57 036 809
Utgående anskaffningsvärden	57 036 809	57 036 809
Ingående avskrivningar	-3 975 642	-3 607 527
Förändringar av avskrivningar		
Årets avskrivningar	-368 116	-368 115
Utgående avskrivningar	-4 343 758	-3 975 642
Redovisat värde	52 693 051	53 061 167
Taxeringsvärde		
Byggnader	44 655 000	44 655 000
Mark	57 872 000	57 872 000
Summa taxeringsvärde	102 527 000	102 527 000

Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 20 225 252 kr.

Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2024-12-31	2023-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 350	123 350
Utgående anskaffningsvärden	123 350	123 350
Ingående avskrivningar	-123 350	-123 350
Utgående avskrivningar	-123 350	-123 350
Redovisat värde	0	0

Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2024-12-31	2023-12-31
Nordea Hypotek				5 700 000
Nordea Hypotek				6 350 000
Nordea Hypotek				5 500 000
Nordea Hypotek	2,51	2026-11-18	8 550 000	
Nordea Hypotek	2,53	2025-11-28	9 000 000	
Summa			17 550 000	17 550 000

Kommentar till not

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 9 000 000 avser fastighetslån som förfaller under 2025. Styrelsen ämnar då omförhandla lånen.

Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2024-12-31	2023-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Underskrifter

Stockholm

Datum framgår av den digitala underskriften.

Carl Enström
Styrelseordförande

Johan Bergkvist
Styrelseledamot

Daniel Eduards
Styrelseledamot

Karin Harnesk
Styrelseledamot

Kristina Bergström
Styrelseledamot

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min digitala underskrift.

Emma Johansson
Auktoriserad revisor