

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i  
Stockholm**

769617-2308

Räkenskapsåret

**2025-01-01 - 2025-12-31**

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 2025-01-01 - 2025-12-31.

### 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 balkongdörrsrenovering

2025 - Spolning av avloppsstammar

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: Karin Harnesk (ordförande), Daniel Eduards (kassör), Kristina Bergström, Karolina Fränne

Suppleant: Love Lavén

Valberedning: Vincent Boulanin Förander

Revisor: Emma Johansson från Delta Revision KB

## Flerårsöversikt

	2025	2024	2023	Belopp i kr 2022
Nettoomsättning	2 100 128	2 087 095	1 786 470	1 618 011
Resultat efter finansiella poster	7 389	-668 624	8 884	124 920
Soliditet %	66,4	65,9	66	66
Årsavgift per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	896	896	734	667
Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %	77	78	74	
Skuldsättning per m <sup>2</sup>	8 516	8 766	8 766	
Skuldsättning per m <sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt	9 363	9 638	9 638	9 747
Sparande per m <sup>2</sup>	213	186	182	
Energikostnad per m <sup>2</sup>	280	275	250	
Räntekänslighet %	10	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

(Totalt eget kapital + (100 % - aktuell bolagsskattesats av obeskattade reserver)) / Totala tillgångar

Årsavgift per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Årsavgifter dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt.

Årsavgifternas andel av totala rörelseintäkter %

Årsavgifter dividerat med rörelseintäkter

Skuldsättning per m<sup>2</sup>

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

Skuldsättning per m<sup>2</sup> upplåten med bostadsrätt

Räntebärande skulder dividerat med antalet kvadratmeter upplåtna med bostadsrätt

Sparande per m<sup>2</sup>

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

Energikostnad per m<sup>2</sup>

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.

## 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	2 571 189	-3 986 549
Balanseras i ny räkning				-668 624
Avsättning			307 581	-307 581
lanspråktagande			-673 772	673 772
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>38 138 918</b>	<b>16 700</b>	<b>2 204 998</b>	<b>-4 288 982</b>
				<i>Årets resultat</i>
Belopp vid årets ingång				-668 624
Balanseras i ny räkning				668 624
Årets resultat				7 389
<b>Belopp vid årets utgång</b>				<b>7 389</b>

## Resultatdisposition

	Belopp i kr
<i>Till årsstämman förfogande står följande medel:</i>	
Balanserat resultat	-4 288 982
Årets resultat	7 389
<b>Summa</b>	<b>-4 281 593</b>
<i>Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande:</i>	
Avsättning till fond för yttre underhåll	311 313
Balanseras i ny räkning	-4 592 906
<b>Summa</b>	<b>-4 281 593</b>

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
<b>Rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>			
Nettoomsättning	2	2 100 128	2 087 095
<b>Summa rörelseintäkter, lagerförändringar m.m.</b>		<b>2 100 128</b>	<b>2 087 095</b>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-1 142 319	-1 660 267
Förvaltningskostnader	4	-138 043	-145 506
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 116	-368 116
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<b>-1 648 478</b>	<b>-2 173 889</b>
<b>Rörelseresultat</b>		<b>451 650</b>	<b>-86 794</b>
<b>Finansiella poster</b>			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		1 385	1 636
Räntekostnader och liknande resultatposter		-445 646	-583 466
<b>Summa finansiella poster</b>		<b>-444 261</b>	<b>-581 830</b>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<b>7 389</b>	<b>-668 624</b>
<b>Resultat före skatt</b>		<b>7 389</b>	<b>-668 624</b>
<b>Årets resultat</b>		<b>7 389</b>	<b>-668 624</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	5	52 324 935	52 693 051
Inventarier, verktyg och installationer	6	0	0
<b>Summa materiella anläggningstillgångar</b>		<b>52 324 935</b>	<b>52 693 051</b>
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		<b>52 324 935</b>	<b>52 693 051</b>
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Kundfordringar		379 767	390 440
Övriga fordringar		129 471	112 699
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		51 663	48 969
<b>Summa kortfristiga fordringar</b>		<b>560 901</b>	<b>552 108</b>
<b>Kassa och bank</b>			
Kassa och bank		1 474 449	1 494 438
<b>Summa kassa och bank</b>		<b>1 474 449</b>	<b>1 494 438</b>
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		<b>2 035 350</b>	<b>2 046 546</b>
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>54 360 285</b>	<b>54 739 597</b>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2025-12-31</i>	<i>2024-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		38 138 918	38 138 918
Upplåtelseavgift		16 700	16 700
Fond för yttre underhåll		2 204 998	2 571 189
<b>Summa bundet eget kapital</b>		<b>40 360 616</b>	<b>40 726 807</b>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-4 288 982	-3 986 549
Årets resultat		7 389	-668 624
<b>Summa fritt eget kapital</b>		<b>-4 281 593</b>	<b>-4 655 173</b>
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 079 023</b>	<b>36 071 634</b>
<b>Långfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	0	8 550 000
Övriga skulder		120 000	70 000
<b>Summa långfristiga skulder</b>		<b>120 000</b>	<b>8 620 000</b>
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut	7	17 050 000	9 000 000
Leverantörsskulder		132 889	67 737
Skatteskulder		196 954	190 329
Övriga skulder		0	23 352
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		781 419	766 545
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		<b>18 161 262</b>	<b>10 047 963</b>
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>54 360 285</b>	<b>54 739 597</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	2025-12-31	2024-12-31
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Rörelseresultat	451 650	-86 794
<b>Justering för poster som inte ingår i kassaflödet m.m.</b>		
Avskrivningar och nedskrivningar	368 116	368 116
Erhållen ränta	1 385	1 636
Erlagd ränta	-447 242	-583 466
Betald inkomstskatt	6 625	3 441
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>380 534</b>	<b>-297 067</b>
<b>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</b>		
Ökning/minskning kundfordringar	10 673	4 731
Ökning/minskning övriga kortfristiga fordringar	-19 466	-9 481
Ökning/minskning leverantörsskulder	65 152	-22 277
Ökning/minskning övriga kortfristiga skulder	43 118	-15 651
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>480 011</b>	<b>-339 745</b>
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av skuld	-500 000	0
Ökning/minskning av kortfristiga finansiella skulder		
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-500 000</b>	<b>0</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>-19 989</b>	<b>-339 745</b>
Likvida medel vid årets början	1 494 438	1 834 183
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 474 449</b>	<b>1 494 438</b>

## 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>2025-01-01 - 2025-12-31</i>	<i>2024-01-01 - 2024-12-31</i>
Årsavgifter	1 630 910	1 630 920
Lokalhyror	433 071	424 656
Pantsättningsavgift	2 352	1 704
Överlåtelseavgift	5 843	4 299
Hyra av förråd	5 013	6 900
Hyra av övernattningsrum	12 000	12 000
Andrahandsavgift	10 366	3 864
Övriga intäkter	640	2 760
Öresutjämning	-67	-8
<b>Summa</b>	<b>2 100 128</b>	<b>2 087 095</b>

#### Kommentar till not

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

### Not 3 Fastighetskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Fastighetsskötsel	32 506	36 210
Mattor	5 146	4 867
Städning	21 309	33 537
Klotter, sanering	0	2 033
Hiss	2 404	7 196
Reparation och underhåll	115 679	35 371
Underhållsplan/Underhåll enl plan	50 599	673 772
Tvättstuga	16 212	23 203
Underhåll gård/mark	25 344	25 557
EI	59 430	54 149
Uppvärmning	384 166	391 828
Vatten	116 080	104 549
Renhållning	81 258	67 872
OVK	0	7 275
Fastighetsförsäkring	48 969	45 343
Kabel-TV	11 407	11 249
Fiber	11 856	11 856
Fastighetsskatt	101 154	95 800
Självrisk vid skada	58 800	28 600
<b>Summa</b>	<b>1 142 319</b>	<b>1 660 267</b>

### Not 4 Förvaltningskostnader

	2025-01-01 - 2025-12-31	2024-01-01 - 2024-12-31
Administrationskostnader	50 369	57 084
Styrelsearvoden	48 600	48 000
Sociala avgifter	13 208	12 960
Revisionsarvode	25 866	27 462
<b>Summa</b>	<b>138 043</b>	<b>145 506</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	57 036 809	57 036 809
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>57 036 809</b>	<b>57 036 809</b>
Ingående avskrivningar	-4 343 758	-3 975 642
<b>Förändringar av avskrivningar</b>		
Årets avskrivningar	-368 116	-368 116
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-4 711 874</b>	<b>-4 343 758</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>52 324 935</b>	<b>52 693 051</b>
<b>Taxeringsvärde</b>		
Byggnader	49 899 000	44 655 000
Mark	53 872 000	57 872 000
<b>Summa taxeringsvärde</b>	<b>103 771 000</b>	<b>102 527 000</b>

### Kommentar till not

I redovisat värde ingår mark med 20 225 252 kr.

## Not 6 Inventarier, verktyg och installationer

	2025-12-31	2024-12-31
Ingående anskaffningsvärden	123 350	123 350
<b>Utgående anskaffningsvärden</b>	<b>123 350</b>	<b>123 350</b>
Ingående avskrivningar	-123 350	-123 350
<b>Utgående avskrivningar</b>	<b>-123 350</b>	<b>-123 350</b>
<b>Redovisat värde</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

## Not 7 Övriga skulder till kreditinstitut

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	2025-12-31	2024-12-31
Nordea Hypotek	2,51	2026-11-18	8 550 000	8 550 000
Nordea Hypotek	2,48	2026-11-30	8 500 000	9 000 000
<b>Summa</b>			<b>17 050 000</b>	<b>17 550 000</b>

### Kommentar till not

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 17 050 000 avser fastighetslån som förfaller under 2026. Styrelsen ämnar då omförhandla lånen.

## Not 8 Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2025-12-31	2024-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

## Not 9 Händelser efter räkenskapsårets slut

Avgifterna har höjts med 3% fr o m 1 januari 2026.

## Underskrifter

Stockholm

Datum framgår av den digitala underskriften

---

Karin Harnesk  
Styrelseordförande

---

Kristina Bergström  
Styrelseledamot

---

Daniel Eduards  
Styrelseledamot

---

Karolina Fränne  
Styrelseledamot

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

---

Emma Johansson  
Auktoriserad revisor

# PENNEO

Signaturerna i detta dokument är juridiskt bindande. Dokumentet är signerat genom Penneo™ för säker digital signering. Tecknarnas identitet har lagrats, och visas nedan.

"Med min signatur bekräftar jag innehållet och alla datum i detta dokumentet."

## KRISTINA INGEBORG BERGSTRÖM

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12

Serienummer: cdd8b6a000fadc[...]8722126d32e77

IP: 176.10.xxx.xxx

2026-03-16 17:34:45 UTC



## KARIN HARNESK

### Styrelseordförande

På uppdrag av: Brf Kornet 12

Serienummer: 4cdf63b2e01f42[...]31d961b6fca47

IP: 90.129.xxx.xxx

2026-03-17 05:39:48 UTC



## KAROLINA FRÄNNE

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12

Serienummer: 85937b9e3bbd3b[...]029dfb55c2e03

IP: 193.188.xxx.xxx

2026-03-17 14:07:44 UTC



## DANIEL EDUARDS

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12 i Stockholm

Serienummer: cc2cc6e42b7a9d[...]251bd2e7e4db8

IP: 82.196.xxx.xxx

2026-03-17 19:58:25 UTC



## EMMA JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 566f66fccc1819[...]a047d3845c55b

IP: 213.212.xxx.xxx

2026-03-18 14:05:57 UTC



Detta dokument är undertecknat digitalt via [Penneo.com](https://penneo.com). De signerade uppgifternas integritet är validerad med hjälp av ett beräknat hashvärde för originaldokumentet. Alla kryptografiska bevis är inbäddade i denna PDF, vilket säkerställer både autenticitet och möjlighet till framtida validering.

Detta dokument är försett med ett kvalificerat elektroniskt sigill. För mer information om Penneos kvalificerade betrodda tjänster, se <https://eutl.penneo.com>.

#### Så här verifierar du dokumentets äkthet:

När du öppnar dokumentet i Adobe Reader kan du se att det är certifierat av **Penneo A/S**. Detta bekräftar att dokumentets innehåll förblir oförändrat sedan tidpunkten för undertecknandet. Bevis för de enskilda undertecknarnas digitala signaturer bifogas dokumentet.

De kryptografiska bevisen kan kontrolleras med hjälp av Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andra valideringsverktyg för digitala signaturer.