

Årsredovisning för  
**Bostadsrättsföreningen  
Kornet 12 i Stockholm**

769617-2308

Räkenskapsåret  
**2022-01-01 - 2022-12-31**

## Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i Stockholm, 769617-2308 får härmed avge årsredovisning för 2022.

### 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, 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

#### **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 (kassör), Vincent Boulanin Förander, Love Lavén

**Suppleant:** Frida Jansson, Sofia Särd

**Valberedning:** Jonas Personne

**Revisor:** Emma Johansson från Delta Revision KB

### Flerårsöversikt

	2022	2021	2020	Belopp i kr 2019
Nettoomsättning	1 618 011	1 581 708	1 580 343	1 537 526
Resultat efter finansiella poster	124 920	68 054	-174 683	-432 172
Soliditet, %	66	66	65	64
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	667	667	667	667
Lån per kvm bostadsrättsyta	9 747	9 857	9 967	10 708

### Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 138 918	16 700	1 725 681	-3 342 899	68 054
Disposition av föregående års resultat				68 054	-68 054
Avsättning till fond för yttre underhåll			230 346	-230 346	
Årets resultat					124 920
<b>Vid årets slut</b>	<b>38 138 918</b>	<b>16 700</b>	<b>1 956 027</b>	<b>-3 505 191</b>	<b>124 920</b>

### Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 505 191
årets resultat	124 920
<b>Totalt</b>	<b>-3 380 271</b>
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	307 581
balanseras i ny räkning	-3 687 852
<b>Summa</b>	<b>-3 380 271</b>

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

## Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Nettoomsättning	2	1 618 011	1 581 708
<b>Summa rörelseintäkter</b>		<u>1 618 011</u>	<u>1 581 708</u>
<b>Rörelsekostnader</b>			
Fastighetskostnader	3	-877 700	-921 567
Förvaltningskostnader	4	-115 524	-106 046
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-368 115	-368 115
<b>Summa rörelsekostnader</b>		<u>-1 361 339</u>	<u>-1 395 728</u>
<b>Rörelseresultat</b>		<u>256 672</u>	<u>185 980</u>
<b>Finansiella poster</b>			
Ränteintäkter		100	-
Räntekostnader		-131 852	-117 926
<b>Summa finansiella poster</b>		<u>-131 752</u>	<u>-117 926</u>
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		<u>124 920</u>	<u>68 054</u>
<b>Bokslutsdispositioner</b>			
<b>Resultat före skatt</b>		<u>124 920</u>	<u>68 054</u>
<b>Skatter</b>			
<b>Årets resultat</b>		<u>124 920</u>	<u>68 054</u>

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b><i>Materiella anläggningstillgångar</i></b>			
Byggnader och mark	5	53 429 282	53 797 397
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	-
Summa materiella anläggningstillgångar		53 429 282	53 797 397
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		53 429 282	53 797 397
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b><i>Inbetalda insatser</i></b>			
Kundfordringar		324 334	271 900
Övriga fordringar		96 529	14 158
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		41 038	48 902
Summa kortfristiga fordringar		461 901	334 960
<b><i>Kassa och bank</i></b>			
Kassa och bank		1 646 603	1 381 987
Summa kassa och bank		1 646 603	1 381 987
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		2 108 504	1 716 947
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		55 537 786	55 514 344

## Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2022-12-31</i>	<i>2021-12-31</i>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b><i>Eget kapital</i></b>			
<b><i>Bundet eget kapital</i></b>			
Inbetalda insatser		38 138 918	38 138 918
Upplåtelseavgift		16 700	16 700
Fond för yttre underhåll		1 956 027	1 725 681
Summa bundet eget kapital		40 111 645	39 881 299
<b><i>Fritt eget kapital</i></b>			
Balanserat resultat		-3 505 191	-3 342 899
Årets resultat		124 920	68 054
Summa fritt eget kapital		-3 380 271	-3 274 845
<b>Summa eget kapital</b>		<b>36 731 374</b>	<b>36 606 454</b>
<b><i>Långfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		5 500 000	11 200 000
Depositioner		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		5 570 000	11 270 000
<b><i>Kortfristiga skulder</i></b>			
Skulder till kreditinstitut		12 250 000	6 750 000
Förskott från kunder		2 225	2 225
Leverantörsskulder		113 698	90 191
Skatteskulder		175 408	165 168
Övriga skulder		22 954	20 115
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		672 127	610 191
Summa kortfristiga skulder		13 236 412	7 637 890
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>55 537 786</b>	<b>55 514 344</b>

## Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2022-01-01- 2022-12-31</i>	<i>2021-01-01- 2021-12-31</i>
<b>Den löpande verksamheten</b>		
Resultat efter finansiella poster	124 920	68 054
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	368 115	367 594
	493 035	435 648
Betald skatt	10 240	2 542
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital</b>	<b>503 275</b>	<b>438 190</b>
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	-126 941	72 678
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	88 281	-211 296
<b>Kassaflöde från den löpande verksamheten</b>	<b>464 615</b>	<b>299 572</b>
<b>Investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Kassaflöde från investeringsverksamheten</b>	-	-
<b>Finansieringsverksamheten</b>		
Amortering av låneskulder	-200 000	-200 000
<b>Kassaflöde från finansieringsverksamheten</b>	<b>-200 000</b>	<b>-200 000</b>
<b>Årets kassaflöde</b>	<b>264 615</b>	<b>99 572</b>
<b>Likvida medel vid årets början</b>	<b>1 381 988</b>	<b>1 282 415</b>
<b>Likvida medel vid årets slut</b>	<b>1 646 603</b>	<b>1 381 987</b>

## 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



## Not 2 Nettoomsättning

### Nettoomsättning

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 215 288	1 215 288
Lokalhyror	371 523	347 723
Pantsättningsavgift	3 381	1 428
Överlåtelseavgift	3 606	1 190
Hyra av förråd	9 008	2 100
Hyra av övernattningsrum	12 200	1 400
Andrahandsavgift	1 610	-
Övriga intäkter	1 400	12 580
Öresutjämning	-5	-1
<b>Summa</b>	<b>1 618 011</b>	<b>1 581 708</b>

## Not 3 Fastighetskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Fastighetsskötsel	28 927	36 840
Mattor	4 214	3 886
Städning	18 040	19 626
Klotter, sanering	2 032	
Hiss	8 595	7 152
Reparation och underhåll	39 148	170 144
Tvättstuga	12 390	3 945
Underhåll gård/mark	54 731	21 429
Övriga fastighetskostnader	-	766
El	79 152	49 104
Uppvärmning	315 510	330 241
Vatten	68 056	63 946
Renhållning	94 039	73 569
Fastighetsförsäkring	38 901	36 702
Kabel-TV	21 607	21 168
Fastighetsskatt	92 358	83 049
<b>Summa</b>	<b>877 700</b>	<b>921 567</b>

## Not 4 Förvaltningskostnader

	2022-01-01- 2022-12-31	2021-01-01- 2021-12-31
Förvaltningskostnader	39 351	38 045
Styrelsearvoden	41 000	36 000
Sociala avgifter	12 882	11 311
Revisionsarvode	22 291	20 690
<b>Summa</b>	<b>115 524</b>	<b>106 046</b>

## Not 5 Byggnader och mark

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	57 036 809	57 036 809
	<u>57 036 809</u>	<u>57 036 809</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-3 239 412	-2 871 297
-Årets avskrivning enligt plan	-368 115	-368 115
	<u>-3 607 527</u>	<u>-3 239 412</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>53 429 282</b>	<b>53 797 397</b>
I utgående redovisat värde ingår mark med	20 225 252	20 225 252
Taxeringsvärde byggnader:	44 655 000	36 031 000
Taxeringsvärde mark:	57 872 000	40 751 000
	<u>102 527 000</u>	<u>76 782 000</u>

## Not 6 Inventarier

	2022-12-31	2021-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 350	123 350
	<u>123 350</u>	<u>123 350</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-123 350	-123 350
	<u>-123 350</u>	<u>-123 350</u>
<b>Redovisat värde vid årets slut</b>	<b>-</b>	<b>-</b>

## Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Nordea Hypotek, räntesats 0,780% bundet tom 241129	5 500 000	11 200 000
	<u>5 500 000</u>	<u>11 200 000</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	12 250 000	6 750 000
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	5 500 000	11 200 000
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	-
	<u>17 750 000</u>	<u>17 950 000</u>

## Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2022-12-31	2021-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

## Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

### Ställda säkerheter

	2022-12-31	2021-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>		
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
<b>Summa ställda säkerheter</b>	<b>22 000 000</b>	<b>22 000 000</b>

### Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 12 250 000 avser fastighetslån som förfaller 2023-11-30, Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

## Underskrifter

Stockholm den / 2023

Daniel Eduards  
Ordförande

Love Lavén

Vincent Boulanin Föränder

Johan Bergkvist

Min revisionsberättelse har lämnats den / 2023

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."

## LOVE LAVÉN

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12

Serienummer: 19860904xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-04 13:34:38 UTC



## Carl Johan Bergkvist

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12 i Stockholm

Serienummer: 19810216xxxx

IP: 90.129.xxx.xxx

2023-04-05 10:09:26 UTC



## DANIEL EDUARDS

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12 i Stockholm

Serienummer: 19810621xxxx

IP: 98.128.xxx.xxx

2023-04-05 17:34:41 UTC



## VINCENT BOULANIN FÖRANDER

### Styrelseledamot

På uppdrag av: Brf Kornet 12

Serienummer: 19850918xxxx

IP: 94.191.xxx.xxx

2023-04-06 11:30:28 UTC



## EMMA JOHANSSON

### Auktoriserad revisor

På uppdrag av: Deltarev KB

Serienummer: 19811217xxxx

IP: 213.212.xxx.xxx

2023-04-11 08:44:09 UTC



Detta dokument är digitalt signerat genom Penneo.com. Den digitala signeringsdatan i dokumentet är säkrad och validerad genom det datogenererade hashvärdet hos det originella dokumentet. Dokumentet är låst och tidsstämplat med ett certifikat från en betrodd tredje part. All kryptografisk information är innesluten i denna PDF, för framtida validering om så krävs.

#### Hur man verifierar originaliteten hos dokumentet

Detta dokument är skyddat genom ett Adobe CDS certifikat. När du öppnar

dokumentet i Adobe Reader bör du se att dokumentet är certifierat med **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com> Detta garanterar att dokumentets innehåll inte har ändrats.

Du kan verifiera den kryptografiska informationen i dokumentet genom att använda Penneos validator, som finns på <https://penneo.com/validator>