

# ÅRSREDOVISNING

för

**Brf Kornetten 1**

**Org.nr 769628-6280**

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2022-01-01—2022-12-31

<b>Innehåll</b>	<b>Sida</b>
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	13

**Förvaltningsberättelse 2022-2023**

Brf Kornetten 1 (org. nr 769628-6280)

Drakengatan 3

17745 Järfälla

**Verksamheten****Allmänt om verksamheten**

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningen hus upplåta bostäder, lokaler och mark åt medlemmar till nyttjande utan tidsbegränsning. Medlemmens rätt i föreningen på grund av sådan upplåtelse kallas bostadsrätt. Medlemmen som innehar bostadsrätt kallas bostadsrättsinnehavare.

**Styrelse och revisor**

Nuvarande styrelse fr.o.m 2022-04-20

Sunil Grover	Styrelseledamot, Ordförande
Marco Gonzalez	Styrelseledamot
Maria Johansson	Styrelseledamot
Sara Zeaiter	Styrelseledamot
Sebastian Schwab	Styrelseledamot
Veronica Abrahamsson	Styrelseledamot
Tommy Lindberg	Styrelsesuppleant

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Revisor

Matz Ekman, LR Bostadsrättsrevision

Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsstämma 2022-04-20. Utöver dessa har styrelsen under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

**Väsentliga händelser**

Föreningen har under året fokuserat på att klara en sund ekonomi som påverkas av stigande bankkostnader, energikostnader och inflation. Utöver ekonomin, uppgifter som att genomföra förslag från senaste årsmötet, genomföra en 5-årsbesiktning för fastigheten, samt att arbeta med samfälligheten för att minska energiförbrukningen.

**Underhållsplan**

Styrelsen har i samarbete med fastighetsförvaltaren Nytorget gått igenom och följt den långsiktiga underhållsplanen för fastigheten enligt föreningens stadgar.

### **5 års garantibesiktning**

Femårsbesiktningen genomfördes under maj 2022. Besiktningen omfattar fel som uppstått under garantitiden relaterade till byggnation, luftflöde, färgfel och rör i lägenheter, allmänna utrymmen, tak och fasad. Åtgärderna relaterade till fel som rapporterats under boendeansvar har kommunicerats till berörda boende och åtgärderna relaterade till byggherren ska utföras enligt överenskommen tidsplan.

### **Cykelställ**

Cykelställena framför fastigheten på Drakengatan har flyttats bort för att ge ett mer ordnat, inbjudande intryck och göra det säkrare för cyklarna. Gräs har såtts på de plana ytorna. Styrelsen utreder möjligheten att plantera några buskar under denna vårsäsong i samarbete med samfälligheten för ett mer välskött utseende.

### **Förråd att hyra**

Styrelsen undersökte möjligheten att erbjuda uthyrning av extra förvaringsutrymme till våra medlemmar till ett avtalat pris. Syftet är att förbättra anläggningarna för de boende och att utnyttja det utrymme som finns tillgängligt för att generera ytterligare inkomster.

### **Innergården**

Styrelsen har tagit upp diskussionen med samfälligheten om att underhålla och göra innergården i kvarteret Paraden trevligare enligt förslag från våra medlemmar. Underhållsarbetet för innergården faller under samfällighetens ansvar och vi fortsätter att arbeta med dem.

### **Väsentliga avtal**

Under året har föreningen skrivit avtal med Gjensidige och sagt upp avtalet med TryggHansa. Föreningen har tecknat bostadsrättstilläggsförsäkring för borättsinnehavare för samtliga lägenheter.

### **Ekonomi**

#### **Årsavgifter**

Den allmänna ekonomiska situationen inklusive stigande bankräntor tvingade oss att höja vår avgift för att upprätthålla en sund ekonomi. Styrelsen beslutade att höja månadsavgiften med cirka 18 procent med start i februari 2023. Vi kommer att fortsätta att noggrant följa den ekonomiska utvecklingen och se över avgiften med jämna mellanrum.

### Medlemsinformation

Antalet medlemmar	2022	2021	2020	2019	2018
Vid räkenskapsårets början	78	77	77	76	77
Vid räkenskapsårets slut	80	78	77	77	76

Nyckeltal	2022	2021	2020	2019	2018
Nettoomsättning	2 879	2 818	2 836	2 721	2 651
Resultat efter finansiella poster	-1 287	-959	-1 160	-1 423	-1 348
Soliditet (%)	71,7	71,7	71,7	71,5	71,9
Kassalikviditet (%)	3,7%	5,1%	144,0%	133,9%	152,9

Försämringen av kassalikviditeten beror på att en stor del av föreningens fastighetslån har en löptid kortare än 1 år. Styrelsen avser då att omförhandla lånen.

### Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	122 535 000	626 555	-4 704 805	-959 187	117 497 563
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond		558 750	-1 517 937	959 187	0
Årets resultat				-1 286 982	-1 286 982
<b>Belopp vid årets utgång</b>	<b>122 535 000</b>	<b>1 185 305</b>	<b>-6 222 742</b>	<b>-1 286 982</b>	<b>116 210 581</b>

### Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-6 222 742
årets resultat	-1 286 982
	<b>-7 509 724</b>

behandlas enligt följande (kronor):

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	558 750
i ny räkning överföres	-8 068 474
	<b>-7 509 724</b>

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till efterföljande resultat- och balansräkningar med tillhörande tilläggsupplysningar.

## RESULTATRÄKNINGAR

	<b>Not</b>	<b>2022-01-01 -2022-12-31</b>	<b>2021-01-01 -2021-12-31</b>
<b>Rörelseintäkter</b>			
Hyror och avgifter	2	<u>2 878 513</u> 2 878 513	<u>2 817 900</u> 2 817 900
<b>Rörelsekostnader</b>			
Driftskostnader	3	-1 284 940	-1 127 615
Reparation och underhåll	4	-179 223	-54 553
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-166 716	-174 455
Styrelsekostnader	6	-120 732	-125 111
Avskrivningar	7,8	<u>-1 822 044</u> -3 573 655	<u>-1 822 044</u> -3 303 778
<b>Rörelseresultat</b>		-695 142	-485 878
<b>Resultat från finansiella investeringar</b>			
Räntekostnader		<u>-591 840</u>	<u>-473 308</u>
Summa resultat från finansiella poster		-591 840	-473 308
<b>Resultat efter finansiella poster</b>		-1 286 982	-959 186
<b>Årets resultat</b>		<b>-1 286 982</b>	<b>-959 186</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>TILLGÅNGAR</b>			
<b>Anläggningstillgångar</b>			
<b>Materiella anläggningstillgångar</b>			
Byggnader och mark	7	160 232 019	162 022 767
Installationer	8	<u>219 072</u>	<u>250 368</u>
		160 451 091	162 273 135
<b>Summa anläggningstillgångar</b>		160 451 091	162 273 135
<b>Omsättningstillgångar</b>			
<b>Kortfristiga fordringar</b>			
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>170 675</u>	<u>175 658</u>
		170 675	175 658
Kassa och bank		1 509 837	1 415 814
<b>Summa omsättningstillgångar</b>		1 680 512	1 591 471
<b>SUMMA TILLGÅNGAR</b>		<b>162 131 603</b>	<b>163 864 606</b>

## BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2022-12-31</u>	<u>2021-12-31</u>
<b>EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>			
<b>Eget kapital</b>			
<b>Bundet eget kapital</b>			
Medlemsinsatser		122 535 000	122 535 000
Fond för yttre underhåll		1 185 305	626 555
		<u>123 720 305</u>	<u>123 161 555</u>
<b>Fritt eget kapital</b>			
Balanserat resultat		-6 222 742	-4 704 805
Årets resultat		-1 286 982	-959 187
		<u>-7 509 724</u>	<u>-5 663 992</u>
<b>Summa eget kapital</b>		116 210 581	117 497 563
<b>Långfristiga skulder</b>	10		
Skulder till kreditinstitut		<u>0</u>	<u>15 210 000</u>
		0	15 210 000
<b>Kortfristiga skulder</b>			
Skulder till kreditinstitut		45 616 400	30 762 400
Leverantörsskulder		12 861	118 266
Skatteskulder		18 869	18 487
Kortfristiga skulder		4 556	4 796
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	<u>268 336</u>	<u>253 094</u>
<b>Summa kortfristiga skulder</b>		45 921 022	31 157 043
<b>SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER</b>		<b>162 131 603</b>	<b>163 864 606</b>

## TILLÄGGSUPPLYSNINGAR

### Not 1 Redovisnings- och värderingsprinciper

#### Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och BFNAR 2012:1 Årsredovisning och koncernredovisning (K3).

Fordringar har upptagits till de belopp varmed de beräknas inflyta.

Övriga tillgångar och skulder har upptagits till anskaffningsvärden där inget annat anges.

Redovisningsprinciper är oförändrade jämfört med föregående år.

#### Intäktsredovisning

Intäkter har upptagits till verkligt värde av vad som erhållits eller kommer att erhållas och redovisas i den omfattning det är sannolikt att de ekonomiska fördelarna kommer att tillgodogöras bolaget och intäkterna kan beräknas på ett tillförlitligt sätt.

#### Fond för yttre underhåll

Reservering för framtida underhåll av föreningens fastigheter sker genom resultatdisposition enligt bestämmelse i föreningens stadgar.

#### Anläggningstillgångar

Immateriella och materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med ackumulerade avskrivningar enligt plan och eventuella nedskrivningar.

Avskrivningar sker linjärt över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde.

Följande avskrivningsprocent tillämpas:

Stomme och grund	0,83%
Stomkompletteringar/innerväggar	1,25%
Värme sanitet VA	2,00%
EI	2,50%
Ventilation	3,33%
Fasad/fönster	2,50%
Yttertak	2,50%
Styr- och övervakning	5,00%
Övrigt	3,33%
Installationer	10,00%



### Skatter

Eftersom föreningen hyr ut mer än 60% av aktuellt fastighetsinnehav till egna medlemmar beskattas föreningen som ett privatbostadsföretag (äka bostadsrättsförening). Intäkterna som hör till fastigheten tas inte upp till beskattning och kostnader som hör till föreningen får inte dras av från intäkterna. Intäkter som inte hör till fastigheten skall tas upp i inkomstslaget näringsverksamhet. Föreningen ska ta upp och beskattas för kapitalintäkter. Kapitalkostnader skall dras av såvida de inte hör till fastigheten.

Föreningen har förvärvat fastigheten till ett pris som understiger tillgångens marknadsvärde genom s.k. paketering. Detta innebär att fastigheten har varit föremål för en underprisöverlåtelse. Därmed finns en uppskjuten skatteskuld i föreningen som kan komma att aktualiseras ifall föreningen avyttrar fastigheten.

### Nyckeltalsdefinitioner

#### Nettoomsättning

Rörelsens huvudintäkter, fakturerade kostnader, sidointäkter samt intäktskorrigeringar.

#### Resultat efter finansiella poster

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader men före bokslutsdispositioner och skatt.

#### Soliditet (%)

Totalt eget kapital i procent av balansomslutning.

#### Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar genom kortfristiga skulder

### Styrelse

Föreningen har inte haft några anställda, däremot har styrelsearvode utgått.

Not 2	Hyror och avgifter	2022	2021
	Årsavgifter	2 435 268	2 400 562
	Hysesintäkter p-platser samt laddstationer	301 703	299 701
	Pant- och överlåtelse	21 627	24 470
	Övriga tillägg, varmvatten	118 952	87 828
	Övriga intäkter	963	5 339
		<u>2 878 513</u>	<u>2 817 900</u>

<b>Not 3</b>	<b>Driftskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Vatten	166 006	144 881
	Värme	327 211	137 756
	El	107 945	85 034
	Hushålls-/grovsopor	0	92 727
	Fastighetsförsäkring	73 958	77 042
	Fastighetsförvaltning	210 757	200 957
	Städning	64 260	64 260
	Hiss enligt avtal	28 625	18 565
	Övriga avtal	6 928	7 142
	Driftkostnad Samfälligheten Paraden	299 250	299 252
		<u>1 284 940</u>	<u>1 127 615</u>
<b>Not 4</b>	<b>Reparationer och underhåll</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Fastighet	172 370	54 553
	Hiss	6 853	0
		<u>179 223</u>	<u>54 553</u>
<b>Not 5</b>	<b>Övriga förvaltnings- och föreningskostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Revisionsarvode inkl konsultationer	34 225	33 838
	Övriga förvaltningskostnader	70 364	88 739
	Trivselkostnader	3 360	0
	Pant- och överlåtelseavgifter	20 763	27 583
	Konsultarvoden	16 795	3 125
	Bankkostnader	3 622	3 722
	Övriga administrativa kostnader	17 587	17 448
		<u>166 716</u>	<u>174 455</u>
<b>Not 6</b>	<b>Styrelsekostnader</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Arvoden till styrelsen	96 600	95 200
	Arbetsgivaravgifter	24 132	29 911
		<u>120 732</u>	<u>125 111</u>

<b>Not 7</b>	<b>Byggnad och mark</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 534 500	118 534 500
	Ingående anskaffningsvärde mark och markanlägg	50 800 500	50 800 500
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 335 000	169 335 000
	Ingående avskrivningar	-7 312 233	-5 521 485
	Årets avskrivningar	-1 790 748	-1 790 748
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-9 102 981	-7 312 233
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>160 232 019</b>	<b>162 022 767</b>
	Bokfört värde byggnad	109 431 519	111 222 267
	Bookfört värde mark	50 800 500	50 800 500
		160 232 019	162 022 767
	<b>Taxeringsvärde</b>		
	Taxeringsvärde byggnader	76 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	18 200 000	14 000 000
<b>Not 8</b>	<b>Installationer</b>	<b>2022</b>	<b>2021</b>
	Ingående anskaffning	312 960	312 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 960	312 960
	Ingående avskrivning	-62 592	-31 296
	Årets avskrivningar	-31 296	-31 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-93 888	-62 592
	<b>Utgående redovisat värde</b>	<b>219 072</b>	<b>250 368</b>
<b>Not 9</b>	<b>Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter</b>	<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Parkering, upplupen intäkt	26 687	26 776
	Varmvatten, upplupen intäkt	42 970	36 800
	Fastighetsförsäkring	26 205	37 269
	Samfällighetsavgift	74 813	74 813
		170 675	175 658

<b>Not 10 Långfristiga skulder</b>			<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	0,85 %	2023-06-01	15 210 000	15 366 000
Stadshypotek	1,87 %	2023-06-01	15 600 000	15 600 000
Stadshypotek	3,53 %	2023-12-01	14 806 400	15 006 400
			<u>45 616 400</u>	<u>45 972 400</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-45 616 400</u>	<u>-30 762 400</u>
			0	15 210 000

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 356 tkr årligen.  
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 43,8 mkr.

<b>Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		121 677	177 521
Räntekostnader		42 104	0
Vatten Samfälligheten Paraden		15 000	13 900
Värme		6 000	11 500
Ei		27 500	7 365
Fastighetsförvaltning		23 055	10 808
Revisionsarvode		33 000	32 000
		<u>268 336</u>	<u>253 094</u>

<b>Not 12 Ställda säkerheter</b>		<b>2022-12-31</b>	<b>2021-12-31</b>
<b>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar</b>			
Fastighetsinteckningar		<u>78 750 000</u>	<u>78 750 000</u>
		78 750 000	78 750 000

**Not 13 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets utgång**

Del av kortfristiga skulder till kreditinstitut 45 616 400 avser fastighetslån som förfaller 2023-06-01 o xh 2023-12-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Järfälla, den dag som framgår enligt de elektroniska signaturerna

Sunil Grover  
Ordförande

Marco Gonzales

Maria Johansson

Sara Zeaiter

Sebastian Schwab

Veronica Abrahamsson

Min revisionsberättelse har lämnats den dag som framgår av min elektroniska signatur

Matz Ekman  
Auktoriserad revisor

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2022 Brf Kornetten 1.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

MATS EKMAN

**ÄRENDEREFERENS**

1624386

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>

# Detta dokument har undertecknats digitalt

Underskrifterna har gjorts med sådan Avancerad Elektronisk  
Underskrift som regleras i EU:s förordning nr 910/2014

**FILNAMN**

Årsredovisning 2022 Brf Kornetten 1.pdf

**ÄRENDET SKAPADES AV**

MATS EKMAN

**ÄRENDEREFERENS**

1624386

*Följande undertecknare har godkänt innehållet i detta dokument och  
försäkrat att lämnade personuppgifter är korrekta.\**

\* För att innehållet i fälten ovan ska vara synligt behöver detta dokument öppnas i Adobe® Acrobat® Reader® eller någon annan PDF-läsare som stödjer visning av signaturinformation.

\*\* Identifiering har gjorts med BankID eller annan e-legitimation som uppfyller DIGGs (Myndigheten för digital förvaltning) krav avseende statens kvalitetsmärke Svensk e-legitimation.

Läs mer på <https://www.digg.se/digital-identitet/e-legitimering>