

Årsredovisning

för

Brf Korinten

769619-2595

Räkenskapsåret

2020

Styrelsen för Brf Korinten får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 2020.

Årsredovisningen är upprättad i svenska kronor, SEK.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningens ändamål och verksamhet

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadslägenheter och lokaler under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning. Upplåtelse får även omfatta mark som ligger i anslutning till föreningens hus, om marken ska användas som komplement till bostadslägenhet eller lokal.

Föreningens stadgar

Föreningens gällande stadgar har registrerats hos Bolagsverket 2017-08-18.

Fastighet och lägenhetsfördelning

Föreningens fastighet, Russinet 2 bebyggdes 2008 av PEAB och är belägen i Stockholms kommun.

Föreningen äger fastigheten med tomträtt.

På fastigheten finns 1 st bostadshus innehållande 27 lägenheter.

Dessutom finns 22 p-platser.

Lägenhetsfördelning:

7	st 1 rum och kök	
16	st 2 rum och kök	
4	st 3 rum och kök	Total bostadsyta: 1433 kvm

Styrelse

Styrelsen har sedan ordinarie stämma 2020-06-24 bestått av:

Ordinarie	Victor Segell	Ordf.
	Tobias Jepsson	
	Helena Sandberg	

Suppleanter	Emilie Granström
	Erik Kyhlberg

Revisor	
Ordinarie	Lars Lidmarck
Suppleant	Andreas Larson

Valberedning	Kristin Lafon
	Silvia Rabionet

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

- Säkerhetsdörrar har installerats
- Uppsättning av lampor med rörelsevakt kring baksidan av huset har installerats
- Ny porttelefon har installerats
- 4 stycken laddstolpar för el- och hybridbilar har installerats
- Beslut om att hyra ut del av taket till teleoperatören 3 för en mastplacering
- Beslut om att genomföra en statusbesiktning av fastigheten

Medlemsinformation

Lägenhetsöverlåtelser

Under perioden har 3 st (2) överlåtelser ägt rum. Styrelsen har inte beviljat någon andrahandsuthyrning. Styrelsens policy för andrahandsuthyrningar är att följa Hyresnämndens praxis. Tillstånd från styrelsen krävs för andrahandsupplåtelse.

Föreningen hade vid årets slut 38 (39) medlemmar.

Fastighetsförvaltning

Styrelsen har under året haft 8 protokollförda sammanträden.

Den ekonomiska förvaltningen där lägenhetsförteckningen ingår, har utförts av Simpleko AB (fd RB Fastighetsägare AB).

Fastighetsskötseln har ombesörjts av Riksbyggen.

Försäkring

Fastigheten är fullvärdeförsäkrad i Moderna Försäkringar. I försäkringen ingår ansvarsförsäkring för styrelsen, skadedjursförsäkring och även tilläggsförsäkring för bostadsrättshavare. (Observera att denna ej ersätter hemförsäkringen.)

Ekonomi

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229), d.v.s. föreningen är en äkta bostadsrättsförening.

En bostadsrättsförening räknas som äkta om den till minst 60 % bedriver kvalificerad verksamhet.

Övrigt

Enligt styrelsebeslut debiteras köparen vid varje överlåtelse en expeditionsavgift på 2,5 % av basbeloppet (2021 = 1 190 kronor). Pantsättningsavgift debiteras med 1 % av basbeloppet (2021=476 kronor) vid varje pantsättning.

Då bostadsrättsföreningen medger att medlem får upplåta sin bostadsrätt i andrahand får föreningen ta ut en särskild avgift för detta. Avgiften får uppgå till högst 10 % av ett prisbasbelopp.

Påminnelseavgift uttages med 60 kronor vid sen betalning.

Flerårsöversikt	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning (tkr)	1 221	1 184	1 176	1 180
Resultat efter finansiella poster (tkr)	106	-163	-41	99
Soliditet (%)	81	81	81	82
Kassalikviditet (%)	1 155	903	748	832
Reservering yttre reparationsfond (tkr)	44	44	44	43
Saldo yttre reparationsfond (tkr)	390	346	302	258
Årsavgift bostäder kronor/kvm per balansdagen	734	720	720	720
Lån kronor per kvm yta	5 437	5 437	5 437	5 437

Förändring eget kapital

	Medlems- insatser	Upplåtelse- insatser	Fond yttre underhåll	Balansrat resultat	Årets resultat
Förändring eget kapital					
Belopp vid årets ingång	30 551 560	4 254 440	345 940	87 679	-162 812
<i>Resultatdisposition enligt föreningsstämman</i>					
Reservering fond för yttre underhåll			44 000	-44 000	
Ianspråkstagande av fond för yttre underhåll					
Balanseras i ny räkning				-162 812	162 812
Upplåtelse av ny bostadsrätt					
Årets resultat					106 456
Belopp vid årets utgång	30 551 560	4 254 440	389 940	-119 133	106 456

Resultatdisposition

Styrelsen föreslår att den ansamlade förlusten (kronor):

ansamlad förlust	-119 132
årets vinst	106 456
	-12 676

behandlas så att	
reservering till yttre reparationsfond	44 000
i ny räkning överföres	-56 676
	-12 676

Föreningens resultat och ställning i övrigt framgår av efterföljande resultat- och balansräkning samt kassaflödesanalys med tilläggsupplysningar.

Resultaträkning	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 221 242	1 183 800
Övriga rörelseintäkter		9 261	7 560
Summa rörelseintäkter		1 230 503	1 191 360
Rörelsekostnader			
Drift och underhållskostnader	3, 4	-660 973	-844 116
Övriga externa kostnader	5	-68 927	-110 602
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-276 735	-276 735
Summa rörelsekostnader		-1 006 636	-1 231 453
Rörelseresultat		223 867	-40 093
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter		-117 411	-122 719
Summa finansiella poster		-117 411	-122 719
Resultat efter finansiella poster		106 456	-162 812
Resultat före skatt		106 456	-162 812
Årets resultat		106 456	-162 812

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
<i>Materiella anläggningstillgångar</i>			
Byggnader och mark	6	40 682 380	40 953 615
Inventarier, verktyg och installationer	7	27 500	33 000
Summa materiella anläggningstillgångar		40 709 880	40 986 615
Summa anläggningstillgångar		40 709 880	40 986 615
Omsättningstillgångar			
<i>Kortfristiga fordringar</i>			
Hyses-, avgifts- och kundfordringar		4 484	0
Övriga fordringar	8	17 463	2 064 278
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	25 937	51 586
Summa kortfristiga fordringar		47 884	2 115 864
<i>Kassa och bank</i>			
Kassa och bank		2 432 009	437
Summa kassa och bank		2 432 009	437
Summa omsättningstillgångar		2 479 893	2 116 301
SUMMA TILLGÅNGAR		43 189 773	43 102 916

Balansräkning	Not	2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Medlemsinsatser		34 806 000	34 806 000
Yttre reparationsfond		389 940	345 940
Summa bundet eget kapital		35 195 940	35 151 940
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-119 132	87 679
Årets resultat		106 456	-162 812
Summa fritt eget kapital		-12 676	-75 133
Summa eget kapital		35 183 264	35 076 807
Långfristiga skulder			
Övriga skulder till kreditinstitut	10, 11	7 791 746	7 791 746
Summa långfristiga skulder		7 791 746	7 791 746
Kortfristiga skulder			
Leverantörsskulder		26 976	32 600
Skatteskulder		1 109	1 591
Övriga skulder		9 237	2 977
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	12	177 441	197 195
Summa kortfristiga skulder		214 763	234 363
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		43 189 773	43 102 916

Kassaflödesanalys	Not	2020-01-01 -2020-12-31	2019-01-01 -2019-12-31
Den löpande verksamheten			
Rörelseresultat		223 867	-40 093
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet			
Avskrivningar		276 735	276 735
Erlagd ränta		-122 383	-122 719
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändring av rörelsekapital		378 219	113 923
Kassaflöde från förändring av rörelsekapitalet			
Ökning (-)/Minskning (+) av rörelsefordringar		10 871	-1 123
Ökning (+)/Minskning (-) av rörelseskulder		-14 626	-38 349
Kassaflöde från den löpande verksamheten		374 464	74 452
Årets kassaflöde		374 464	74 452
Likvida medel vid årets början	13		
Likvida medel vid årets början		2 057 545	1 983 094
Likvida medel vid årets slut		2 432 009	2 057 545

Tilläggsupplysningar

Not 1 Redovisningsprinciper

Allmänna upplysningar

Årsredovisningen är upprättad i enlighet med årsredovisningslagen och. BFNAR 2016:10
Årsredovisning i mindre företag (K2).

Föreningens fond för planerligt underhåll

Reservering och ianspråktagande av yttre reparationsfonden ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition och överföring sker efter beslut, mellan balanserat resultat och yttre reparationsfond

Anläggningstillgångar

Anläggningstillgångar skrivs av enligt plan över den förväntade nyttjandeperioden med hänsyn till väsentligt restvärde. Utgifter för reparation och underhåll redovisas som kostnader.

Markvärdet är inte föremål för avskrivning.

Vid övergång till nytt regelverk har föreningen gått ifrån tidigare princip med progressiv plan och övergått till en 100-årig plan. Följande avskrivningar tillämpas:

Byggnader	100 år
Inventarier, verktyg och installationer	15 år

Finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning.

Nyckeltalsdefinitioner

Nettoomsättning (tkr)

Rörelsens huvudintäkter.

Resultat efter finansiella poster (tkr)

Resultat efter finansiella intäkter och kostnader.

Soliditet (%)

Eget kapital i procent av balansomslutning.

Kassalikviditet (%)

Omsättningstillgångar exklusive lager och pågående arbeten i procent av kortfristiga skulder.

Not 2 Rörelseintäkter

	2020	2019
Hysesintäkter garage och p-platser	89 222	84 671
Årsavgifter bostäder	1 052 364	1 031 760
Debiterade avgifter	85 981	81 321
Övriga ersättningar och intäkter	1 020	420
Överlåtelse- och pantsättningsavgifter	8 243	7 144
Outhyrt p-platser, ej momsregistrerade	-6 325	-13 952
Öresutjämning	-2	-4
	1 230 503	1 191 360

Not 3 Underhållskostnader

	2020	2019
Löpande reparationer	15 832	95 479
Reparationer och underhåll enligt underhållsplan	0	59 739
	15 832	155 218

Not 4 Driftkostnader

	2020	2019
Fastighetsskötsel / städning entreprenad	80 991	74 391
Besiktning / Serviceavtal	21 315	22 253
Yttre skötsel / Snöröjning	8 250	21 575
Fastighetsel	140 819	150 895
Uppvärmning	91 322	120 131
Vatten	51 318	48 890
Sophämtning	42 662	47 805
Fastighetsförsäkring	22 804	19 983
Självrisk/reparation försäkringsskador	1 436	0
Avgälder, arrenden och avgifter	157 014	154 197
Kabel-TV / Internet	7 933	10 202
Fastighetsskatt / Fastighetsavgift	19 277	18 577
	645 141	688 899

Not 5 Övriga externa kostnader

	2020	2019
Administration, kontor och övrigt	14 117	57 182
Förvaltningsarvode	54 380	52 490
Övriga externa tjänster/kostnader	430	930
	68 927	110 602

Not 6 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	26 750 000	26 750 000
Mark	16 000 000	16 000 000
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	42 750 000	42 750 000
Ingående avskrivningar	-1 796 385	-1 525 150
Årets avskrivningar	-271 235	-271 235
Utgående ackumulerade avskrivningar	-2 067 620	-1 796 385
Utgående redovisat värde	40 682 380	40 953 615
Taxeringsvärden byggnader	23 200 000	23 200 000
Taxeringsvärden mark	9 600 000	9 600 000
	32 800 000	32 800 000
Bokfört värde byggnader	24 682 380	24 953 615
Bokfört värde mark	16 000 000	16 000 000
	40 682 380	40 953 615

Not 7 Inventarier, verktyg och installationer

	2020-12-31	2019-12-31
Ingående anskaffningsvärden	82 500	82 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	82 500	82 500
Ingående avskrivningar	-49 500	-44 000
Årets avskrivningar	-5 500	-5 500
Utgående ackumulerade avskrivningar	-55 000	-49 500
Utgående redovisat värde	27 500	33 000

Not 8 Övriga fordringar

	2020-12-31	2019-12-31
Avräkning skattekonto	1 284	1 308
Andra kortfristiga fordringar	16 179	5 861
Avräkningskonto RB Fastighetsägare AB	0	2 057 109
	17 463	2 064 278

Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Övriga förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	25 937	51 586
	25 937	51 586

Not 10 Skulder till kreditinstitut

Nedan framgår fördelning av långfristiga lån.

Långgivare	Räntesats %	Datum för ränteändring	Lånebelopp 2020-12-31	Lånebelopp 2019-12-31
Swedbank AB	0,801	Löpande	7 791 746	7 791 746
			7 791 746	7 791 746
Kortfristig del av långfristig skuld			0	0

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 7 791 746 kronor.

Not 11 Not för ställda säkerheter

	2020-12-31	2019-12-31
För skulder till kreditinstitut:		
Fastighetsinteckningar	7 950 000	7 950 000
	7 950 000	7 950 000

Not 12 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter

	2020-12-31	2019-12-31
Upplupna räntekostnader	6 241	11 214
Förskottsbetalda hyror och avgifter	94 837	102 127
Upplupna vattenavgifter	12 881	12 296
Upplupna uppvärmningskostnader	10 503	12 256
Upplupna elavgifter	43 389	47 839
Upplupna renhållningsavgifter	9 590	5 600
Upplupna reparationer och underhåll	0	5 863
	177 441	197 195

Not 13 Likvida medel

	2020-12-31	2019-12-31
Likvida medel		
Banktillgodohavanden	2 432 009	437
Avräkning Klientmedel	0	2 057 109
	2 432 009	2 057 546

Not 14 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

En andrahandsuthyrning har beviljats och en överlåtelse har skett.

Föreningen har bytt försäkringsbolag till IF från Moderna Försäkringar.

Stockholm 2021-

Victor Segell

Tobias Jepsson

Helena Sandberg

Min revisionsberättelse har lämnats .

Andreas Larson
Revisor