

Årsredovisning 2019

BRF KORNKNARREN
712800-0077

Styrelsen avger härmed följande årsredovisning för räkenskapsåret 2019-01-01 - 2019-12-31.

Innehåll:	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	6
Balansräkning	7
Kassaflödesanalys	9
Noter	10

Om inte annat särskilt anges redovisas alla belopp i kronor (SEK).

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

Föreningen har till ändamål att främja medlemmars ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta bostadsrättslägenheter under nyttjanderätt och utan tidsbegränsning.

Föreningen har registrerats hos Bolagsverket

Föreningen registrerades 1961-10-13.

Äkta förening

Föreningen är ett privatbostadsföretag enligt inkomstskattelagen (1999:1229) och utgör därmed en äkta bostadsrättsförening.

Fastigheten

Fastigheten ligger i Huddinge kommun, stadsdel Segeltorp och har beteckningen Kornknarren 21.

På fastigheten finns 1 bostadshus innehållande 20 lägenheter som upplåts med bostadsrätt, samt 2 lokaler som är upplåtna med hyresrätt. Till byggnaden hör också 13 parkeringsplatser till boende och 12 till affären, samt en till damfriseringen.

Den totala arean enligt taxeringsbesked (2016) uppgår till 1 765 kvm, varav 1 226 kvm utgör boarea och 539 kvm lokalarea.

Externa hyresgäster

Livsmedelsbutik 450 kvm Avtal 3 års löpande avtalsbindning 2022-12-31

Damfrisering 89 kvm Avtal 3 års löpande avtalsbindning 2020-12-31

Styrelsens sammansättning

Johan Haraldsson	Ordförande
Annika Lewinter	Ledamot
Marianne Hindriks	Ledamot
Isabella Axelsson	Ledamot
Marie Louise Olsson	Suppleant
Liv Seldé	Suppleant

Valberedning

Mica Petrovic

Revisorer

Lars Andersson Internrevisor BRF Kornknarren

Utförda historiska underhåll

- 2017 Renovering av lastkaj samt rensbrunn i stenkista.
- 2017 Ny torktumlare.
- 2017 Stamspolning bostadsdel.
- 2017 Partiell stamrenovering affärsdelen.
- 2017 Ny gjuten ram till affärsdelens ytterdörr.
- 2016 Spolning av avloppsstammar samt ventilationsuppdatering i affärslokal.
- 2016 Ny avfuktare. Ny belysning och renovering av tvättmaskin i källare.
- 2016 Ny grillplats anlagd på husets V sida.
- 2015 Dränering V hörnet utanför samlingslokalen samt ny uteplats påbörjad.
- 2015 OVK-besiktning utförd samt åtgärder i affärens ventilation.
- 2014 Stödaskaltering av parkering och ny brunn.
- 2014 Policy för renovering av badrum framtiden.
- 2013 Nytt tak på affären, DB Tak, 10 års garanti
- 2013 Staket SV sidans halva tomtgräns, Skandinaviska områdesskydd.
- 2013 Staket och bullerplank NV sidans tomtgräns mot affärens lastkaj
- 2013 Optimering av värmesystem samt spolning av samtliga elementstammar, Nordia VVS
- 2012 OVK-besiktning
- 2012 Staket mellan parkering och Orrvägen
- 2012 Nytt golv i damfriseringen
- 2012 Rensning av ventilation bostadsdel
- 2011 Renovering av fasad, balkonger och loftgångar, Fasadresurs.
- 2009 Energideklaration
- 2008 Staket mot Orrvägen
- 2007 Bergvärme
- 2007 Dränering SV sidan
- 2006 Renovering fönster, tappkranar källare
- 2005 Renovering frisersalong
- 2001 Grunddränering
- 2000 Omläggning av tak hus A+B

Avtal med leverantörer

Ekonomisk förvaltning	Nabo AB
Lägenhetsförteckning	Nabo AB
Teknisk förvaltning	Styrelsen
Kabel tv/internet	Com Hem, avtal t.o.m 2023-01-31
Trygghetsförsäkring	Anticimex
Bergvärme	ÅSAB
Trappstäd, gräsklipp mm	GOVeteran
Elavtal	Vattenfall, rörligt avtal

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Stora Eken bakom huset + 3 Pilar vid parkeringen nedtagna.

Avtalet med ComHem har uppdaterats.

Dagvattenbrunnar spolade.

Leverantör för trappstädning, snöskottning och gräsklippning har byts till GOVeteran med start 1 jan 2020.

Stadgar har uppdaterats, individuell reparationsfond avskaffad och utdelad.

Stambytesundersökning har beställts för utförande under våren 2020.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar i föreningen vid räkenskapsårets början och slut var 26 st. Tillkommande och avgående medlemmar under året var 1. Det har under året skett 1 överlåtelse.

Flerårsöversikt

	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	1 250 628	1 217 014	1 151 633	1 122 962
Resultat efter fin. poster	353 242	121 436	70 539	105 268
Soliditet, %	42	33	33	31
Kassalikviditet %	341	261	225	214
Yttre fond	725 965	604 529	533 990	428 722
Taxeringsvärde	20 246 000	16 790 000	16 790 000	16 790 000
Bostadsyta, kvm	1 226	1 226	1 226	1 226
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta, kr	554	554	510	495
Lån per kvm bostadsyta, kr	2 075	2 222	2 352	2 483
Genomsnittlig skuldränta, %	1,35	1,15	1,47	1,87

Soliditet % definieras som: Justerat eget kapital / totalt kapital

Förändringar i eget kapital

	2018-12-31	Disp av föreg års resultat	Disp av övriga poster	2019-12-31
Insatser	166 500	-	-	166 500
Fond, yttre underhåll	604 529	-	121 436	725 965
Balanserat resultat	791 625	121 436	-121 436	791 625
Årets resultat	121 436	-121 436	353 242	353 242
Eget kapital	1 684 090	0	353 242	2 037 332

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

Balanserat resultat	791 625
Årets resultat	<u>353 242</u>
Totalt	<u>1 144 868</u>

Styrelsen föreslår att medlen disponeras enligt följande

Reservering fond för yttre underhåll	176 621
Balanseras i ny räkning	<u>968 247</u>
	<u>1 144 868</u>

Föreningens ekonomiska ställning i övrigt framgår av följande resultat- och balansräkning samt noter.

Resultaträkning

	Not	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Rörelseintäkter	2		
Nettoomsättning		1 250 628	1 217 024
Rörelseintäkter		1	1 669
Summa rörelseintäkter		1 250 629	1 218 693
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3-6	-565 929	-763 030
Övriga externa kostnader	7	-77 713	-83 504
Personalkostnader	8	-62 245	-62 637
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-155 856	-155 714
Summa rörelsekostnader		-861 743	-1 064 884
Rörelseresultat		388 885	153 809
Finansiella poster			
Räntekostnader och liknande resultatposter	9	-35 643	-32 373
Summa finansiella poster		-35 643	-32 373
Resultat efter finansiella poster		353 242	121 436
Årets resultat		353 242	121 436

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Tillgångar			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnad och mark	10	2 731 179	2 828 787
Maskiner och inventarier	11	667 302	725 550
Summa materiella anläggningstillgångar		3 398 481	3 554 337
Summa anläggningstillgångar		3 398 481	3 554 337
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Kund- och avgiftsfordringar		1 915	9 109
Övriga fordringar	12	20 400	42 127
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		61 091	55 213
Summa kortfristiga fordringar		83 406	106 449
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 363 278	1 095 001
Summa kassa och bank		1 363 278	1 095 001
Summa omsättningstillgångar		1 446 684	1 201 450
Summa tillgångar		4 845 164	4 755 786

Balansräkning

	Not	2019-12-31	2018-12-31
Eget kapital och skulder			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		166 500	166 500
Fond för yttre underhåll		725 965	604 529
Summa bundet eget kapital		892 465	771 029
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		791 625	791 625
Årets resultat		353 242	121 436
Summa fritt eget kapital		1 144 868	913 061
Summa eget kapital		2 037 332	1 684 090
Avsättningar			
Avsättningar		0	47 894
Summa avsättningar		0	47 894
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	13	2 384 000	2 564 000
Summa långfristiga skulder		2 384 000	2 564 000
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		160 000	160 000
Leverantörsskulder		17 192	70 343
Skatteskulder		5 414	0
Övriga kortfristiga skulder		26 659	21 370
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		214 567	208 090
Summa kortfristiga skulder		423 832	459 802
Summa eget kapital och skulder		4 845 164	4 755 786

Kassaflödesanalys

	2019-01-01 - 2019-12-31	2018-01-01 - 2018-12-31
Likvida medel vid årets början	1 095 001	989 521
Resultat efter finansiella poster	353 242	121 436
Justering av poster som inte ingår i kassaflödet		
Utrangering anläggningstillgång	0	0
Årets avskrivningar	155 856	155 714
Bokslutsdispositioner	0	0
Nedskrivningar	0	0
Kassaflöde från löpande verksamhet	509 098	277 150
Kassaflöde från förändring i rörelsekapital		
Ökning (-), minskning (+) kortfristiga fordringar	23 043	-58 336
Ökning (+), minskning (-) kortfristiga skulder	-35 970	51 525
Kassaflöde efter förändringar i rörelsekapital	496 171	270 339
Investeringar		
Finansiella placeringar	0	0
Årets investeringar	0	0
Kassaflöde från investeringar	0	0
Finansieringsverksamhet		
Eget bundet kapital	-47 894	-4 859
Ökning (-) minskning (+), av långfristiga fordringar	0	0
Ökning (+) minskning (-), av långfristiga skulder	-180 000	-160 000
Kassaflöde från finansieringsverksamhet	-227 894	-164 859
Årets kassaflöde	268 277	105 480
Likvida medel vid årets slut	1 363 278	1 095 001

Noter

Not 1, Redovisnings- och värderingsprinciper

Årsredovisningen för Brf Kornknarren har upprättats enligt Årsredovisningslagen och Bokföringsnämndens allmänna råd 2016:10, årsredovisning i mindre företag.

Redovisning av intäkter

Intäkter bokförs i den period de avser oavsett när betalning eller avisering skett.

Anläggningstillgångar

Materiella anläggningstillgångar redovisas till anskaffningsvärde minskat med avskrivningar. Byggnader och inventarier skrivs av linjärt över den bedömda ekonomiska livslängden. Avskrivningstiden grundar sig på bedömd ekonomisk livslängd av tillgången.

Följande avskrivningstider tillämpas:

Byggnad	1,5 %
Fastighetsförbättringar	2,5-5 %
Maskiner och inventarier	4-20 %

Markvärdet är inte föremål för avskrivning. Bestående värdenedgång hanteras genom nedskrivning. Föreningens finansiella anläggningstillgångar värderas till anskaffningsvärde. I de fall tillgången på balansdagen har ett lägre värde än anskaffningsvärdet sker nedskrivning till det lägre värdet.

Omsättningstillgångar

Fordringar upptas till det belopp som efter individuell prövning beräknas bli betalt.

Föreningens fond för yttre underhåll

Reservering till föreningens fond för yttre underhåll ingår i styrelsens förslag till resultatdisposition. Efter att beslut tagits på föreningsstämma sker överföring från balanserat resultat till fond för yttre underhåll och redovisas som bundet eget kapital.

Fastighetsavgift och fastighetsskatt

Fastighetsskatten på bostadsdelen består av en avgift på 1 377 SEK per lägenhet. Fastighetsskatten utgår med 1 % av gällande taxeringsvärde på lokaler.

Fastighetslån

Lån med en bindningstid på ett år eller mindre tas i årsredovisningen upp som långfristiga skulder.

Not 2, Rörelseintäkter	2019	2018
Hysesintäkter, bostäder	19 656	20 348
Hysesintäkter, lokaler	522 216	490 008
Hysesintäkter, p-platser	29 100	29 400
Årsavgifter, bostäder	679 656	679 656
Övriga intäkter	1	-719
Summa	1 250 629	1 218 693

Not 3, Fastighetsskötsel	2019	2018
Besiktning och service	12 254	0
Fastighetsskötsel	0	2 363
Snöskottning	18 668	15 597
Städning	11 630	12 169
Trädgårdsarbete	47 064	0
Övrigt	130	46 187
Summa	89 747	76 316

Not 4, Reparationer	2019	2018
Planerade underhåll	25 000	238 000
Reparationer	56 083	64 225
Summa	81 083	302 225

Not 5, Taxebundna kostnader	2019	2018
Fastighetsel	183 080	193 672
Sophämtning	23 970	25 718
Vatten	33 813	17 433
Summa	240 863	236 823

Not 6, Övriga driftskostnader	2019	2018
Bredband	20 337	20 331
Fastighetsförsäkringar	59 358	59 358
Fastighetsskatt	64 000	57 680
Kabel-TV	10 542	10 296
Summa	154 237	147 665

Not 7, Övriga externa kostnader	2019	2018
Arvode ekonomisk förvaltning	36 300	38 976
Datakommunikation	2 426	169
Förbrukningsmaterial	1 324	2 757
Juridiska kostnader	9 000	0
Konsultkostnader	0	12 338
Postbefordran	706	720
Revisionsarvoden	13 485	12 985
Trivselåtgärder	5 121	1 175
Övriga förvaltningskostnader	9 352	14 384
Summa	77 713	83 504

Not 8, Personalkostnader	2019	2018
Sociala avgifter	12 245	13 137
Styrelsearvoden	50 000	49 500
Summa	62 245	62 637

Not 9, Räntekostnader och liknande resultatposter	2019	2018
Räntekostnader avseende skulder till kreditinstitut	35 632	32 373
Övriga räntekostnader	11	0
Summa	35 643	32 373

Not 10, Byggnad och mark	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 248 708</u>	<u>5 248 708</u>
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	<u>5 248 708</u>	<u>5 248 708</u>
Ingående ackumulerad avskrivning	-2 419 921	-2 322 370
Årets avskrivning	-97 608	-97 551
Utgående ackumulerad avskrivning	<u>-2 517 529</u>	<u>-2 419 921</u>
Utgående restvärde enligt plan	<u><u>2 731 179</u></u>	<u><u>2 828 787</u></u>
<i>I utgående restvärde ingår mark med</i>	<i>471 863</i>	<i>471 863</i>
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnad	11 952 000	10 989 000
Taxeringsvärde mark	8 294 000	5 801 000
Summa	20 246 000	16 790 000

Not 11, Maskiner och inventarier	2019-12-31	2018-12-31
Ingående ackumulerat anskaffningsvärde	1 413 365	1 413 365
Utgående ackumulerat anskaffningsvärde	1 413 365	1 413 365
Ingående ackumulerad avskrivning	-687 815	-629 651
Avskrivningar	-58 248	-58 164
Utgående ackumulerad avskrivning	-746 063	-687 815
Utgående restvärde enligt plan	667 302	725 550

Not 12, Övriga fordringar	2019-12-31	2018-12-31
Skattefordringar	0	906
Skattekonto	20 400	19 494
Övriga fordringar	0	21 727
Summa	20 400	42 127

Not 13, Skulder till kreditinstitut	Ränteändringsdag	Räntesats 2019-12-31	Skuld 2019-12-31	Skuld 2018-12-31
Swedbank	2020-09-25	1,36 %	1 224 000	1 224 000
Swedbank	2020-08-28	1,48 %	1 320 000	1 400 000
Swedbank				100 000
Summa			2 544 000	2 724 000
<i>Varav amorteras inom 12 månader</i>			160 000	

Not 14, Ställda säkerheter	2019-12-31	2018-12-31
Totalt uttagna pantbrev	4 024 000	4 024 000
Summa	4 024 000	4 024 000

Underskrifter

Segetorp, 2020 - 04 - 18

Ort och datum



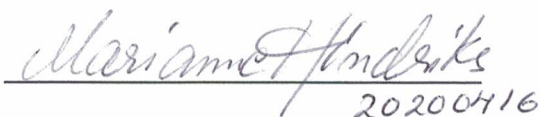
Annika Lewinter
Ledamot



Isabella Axelsson
Ledamot

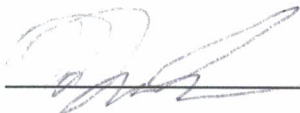


Johan Haraldsson
Ordförande


20200416

Marianne Hindriks
Ledamot

Min revisionsberättelse har lämnats 2020 - 04 - 18



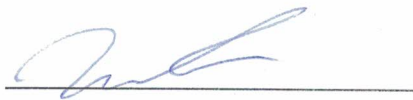
Lars Andersson
Internrevisor

Revisionsberättelse

Jag har som internrevisor granskat årsberättelse samt styrelsens förvaltning i form av protokoll i BRF Kornknarren för år 2019. Det är styrelsen som har ansvaret för handlingarna och förvaltningen. Mitt ansvar är att uttala mig om årsbokslutet och förvaltningen på grundval av min revision. Revisionen har utförts i enlighet med vad som kan krävas av en internrevisor. Det innebär att jag genomfört revisionen för att i rimlig grad försäkra mig om att årsbokslutet inte innehåller väsentliga fel.

Jag har granskat väsentliga beslut, åtgärder och förhållanden i föreningen för att kunna bedöma om någon styrelseledamot har handlat i strid mot föreningens stadgar. Jag anser att min revision givit mig en rimlig grund för detta. Styrelsens ledamöter har enligt min uppfattning inte handlat i strid med föreningens stadgar. Vi tillstyrker att årsmötet beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Segeltorp 2020-04- 16



Lars Andersson