

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kornetten 1

Org.nr 769628-6280

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2020-01-01—2020-12-31

Innehåll	Sida
Förvaltningsberättelse	2
Resultaträkning	5
Balansräkning	6
Tilläggsupplysningar och noter	8
Underskrifter	13

AB
SD
BEK
DG

Förvaltningsberättelse 2020-2021

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 2020-04-28

Daniel Gjørwell	Styrelseordförande
Hager Berhane	Styrelseledamot
Khajidmaa Gjørwell	Styrelseledamot
Sarah Dayan	Styrelseledamot
Marcus Melander	Suppleant
Hussein Alsrhifi	Suppleant
Sunil Grover	Suppleant

I tur att avgå vid kommande årsstämma 2021-05-01, är Daniel Gjørwell, Khajidmaa Gjørwell, Hager Berhane.

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Revisor

Matz Ekman, BDO Sollentuna

Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsstämma 2020-04-28. Utöver dessa har styrelsen under räkenskapsåret hållit 10 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser

Föreningen har under året fokuserat på att förebygga mot störningar samt slutföra ärenden gentemot kommun och byggherre.

Kameraövervakning

Föreningen beslöt att installera kameraövervakning i samtliga trapphus samt källargångar. Detta genomfördes under sommaren.

Brytskydd

För att öka säkerheten mot inbrott och skadegörelse sattes nya brytskydd upp på samtliga dörrar i föreningens källarlokalerna samt till föreningens styrelserum.

HB SD
DG BGL

Filteo AB

Avtalet med Filteo som tecknades i början av 2020 trädde i kraft under Juni månad. Trappstädningen har, anser styrelsen, därefter blivit bättre.

Miljö och energi

Styrelsen har träffat företrädare för kommunen som undersökt föreningens lokaler i ett miljö- och energiperspektiv. Uppföljning av detta samt åtgärdande av brister kommer att ske under 2021.

Vattenräkning

Den felaktiga vattendebitering under året åtgärdats och skulden till kommunen är nu reglerad till fullo.

Installation av grindar på gården

Föreningen har, som del i samfälligheten, arbetat för att tillträde till innergården skall begränsat till enbart boende med tillgång till passerbricka (s.k tagg). För detta kommer grindar och staket sättas upp i samtliga ingångar till gården. Arbetet beräknas slutföras under första halvåret 2021.

Väsentliga avtal

Föreningen har tecknat nytt elavtal med Eon AB. Föreningen har, i enlighet med det miljötank som genomsyrar Barkarbystaden, ingått ett avtal om att elen skall levereras via fossilfria alternativa energikällor

Föreningen har även förlängt sin försäkring av fastigheten hos Trygg Hansa AB.

Ekonomi**Arsavgifter**

Ingen förändring av årsavgiften skedde under 2020. Styrelsen har föreslagit årsstämman att höja avgiften med 2,5% under 2021 för att bättre täcka upp för ökade räntekostnader samt ökad amortering.

Parkeringsplats

Avgiften höjs enligt avtal med 2,5% på årsbasis. Detta ombesörjs av CorePark AB. Avgiften för en parkeringsplats 2020 var 1290 kr/månad.

D6
SB
HB
BGK

Medlemsinformation

Antalet medlemmar	2020	2019	2018	2017	2016
Vid räkenskapsårets början	77	76	77	3	3
Vid räkenskapsårets slut	77	77	76	77	3

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017	2016
Nettoomsättning	2 856	2 721	2 651	1 382	95
Resultat efter finansiella poster	-1 160	-1 423	-1 348	-148	0
Soliditet (%)	71,7	71,5	71,9	72,1	29,4
Kassalikviditet (%)	181,1%	133,9%	152,9	90,1	0

Förändring av eget kapital

	Medlems- insatser	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat	Total
Belopp vid årets ingång	122 535 000	98 500	-1 594 258	-1 422 636	119 616 606
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond		86 055	-1 508 691	1 422 636	0
Årets resultat				-1 159 856	-1 159 856
Belopp vid årets utgång	122 535 000	184 555	-3 102 949	-1 159 856	118 456 750

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-3 102 949
årets resultat	-1 159 856
	-4 262 805

behandlas enligt följande (kronor):

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	442 000
i ny räkning överföres	-4 704 805
	-4 262 805

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

SP HB
DS EGK

RESULTATRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-01-01</u> <u>-2020-12-31</u>	<u>2019-01-01</u> <u>-2019-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	2 836 160	2 720 925
		<u>2 836 160</u>	<u>2 720 925</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 193 241	-1 285 553
Reparation och underhåll	4	-224 369	-142 816
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-204 812	-283 940
Styrelsekostnader	6	-52 128	-89 694
Avskrivningar	7,8	-1 822 044	-1 790 748
		<u>-3 496 594</u>	<u>-3 592 751</u>
Rörelseresultat		-660 434	-871 826
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	283
Räntekostnader		-499 422	-551 093
Summa resultat från finansiella poster		<u>-499 422</u>	<u>-550 810</u>
Resultat efter finansiella poster		-1 159 856	-1 422 636
Årets resultat		-1 159 856	-1 422 636

HIB
↗
DG
L&K

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	163 813 515	165 604 263
Installationer	8	281 664	0
		<u>164 095 179</u>	<u>165 604 263</u>
Summa anläggningstillgångar		164 095 179	165 604 263
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		9 684	0
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		0	343 972
	9	<u>102 483</u>	<u>77 396</u>
		112 167	421 368
Kassa och bank		981 604	1 234 086
Summa omsättningstillgångar		1 093 771	1 655 454
SUMMA TILLGÅNGAR		165 188 950	167 259 717

DG
in HBS
BGR

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2020-12-31</u>	<u>2019-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 535 000	122 535 000
Fond för yttre underhåll		184 555	98 500
		<u>122 719 555</u>	<u>122 633 500</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 102 949	-1 594 258
Årets resultat		-1 159 856	-1 422 636
		<u>-4 262 805</u>	<u>-3 016 894</u>
Summa eget kapital		118 456 750	119 616 606
Långfristiga skulder	10		
Skulder till kreditinstitut		45 972 400	46 406 400
		<u>45 972 400</u>	<u>46 406 400</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		356 000	200 000
Leverantörsskulder		92 564	700 494
Kortfristiga skulder		27 522	14 849
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	283 714	321 368
Summa kortfristiga skulder		<u>759 800</u>	<u>1 236 711</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		165 188 950	167 259 717

SS
12/1

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%
El	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 (äkta 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.

Minskning av sociala avgifter 2020 beror på statlig nedsättning pga Covid-19.

Not 2 Hyror och avgifter	2020	2019
Årsavgifter	2 375 772	2 374 113
Hysesintäkter p-platser samt laddstationer	283 060	289 094
Pant- och överlåtelse	14 803	16 593
Övriga tillägg, varmvatten	81 163	30 240
Försäkringsersättningar	55 199	0
Övriga intäkter	26 163	10 885
	<u>2 836 160</u>	<u>2 720 925</u>

↻
HUB

Not 3	Driftskostnader	2020	2019
	Vatten	90 250	293 437
	Värme	295 333	653 247
	El	104 818	99 845
	Grovsopor	938	0
	Snöröjning	0	3 938
	Entrémattor	5 812	6 974
	Fastighetsförsäkring	50 001	49 691
	Fastighetsförvaltning	190 783	262 405
	Städning	58 136	63 478
	Hiss enligt avtal	20 303	18 330
	Övriga avtal	10 265	15 143
	Driftkostnad Samfälligheten Paraden	299 252	163 037
	Vidarefakturerering entreprenören från 2017	67 350	-343 972
		<u>1 193 241</u>	<u>1 285 553</u>
Not 4	Reparationer och underhåll	2020	2019
	Fastighet	224 369	142 816
		<u>224 369</u>	<u>142 816</u>
Not 5	Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2020	2019
	Revisionsarvode inkl konsultationer	33 125	34 688
	Fastighetsskatt	0	0
	Datakommunikation	0	269
	Övriga förvaltningskostnader	121 877	54 318
	Pant- och överlåtelseavgifter	12 877	24 052
	Konsultarvoden	8 951	115 265
	Bankkostnader	4 009	2 944
	Övriga administrativa kostnader	23 973	52 404
		<u>204 812</u>	<u>283 940</u>
Not 6	Styrelsekostnader	2020	2019
	Arvoden till styrelsen	47 299	68 250
	Arbetsgivaravgifter	4 829	21 444
		<u>52 128</u>	<u>89 694</u>

06
HB

Not 7 Byggnad och mark	2020	2019
Ingående anskaffningsvärde byggnad	118 534 500	118 534 500
Ingående anskaffningsvärde mark och markanläggningar	50 800 500	50 800 500
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	169 335 000	169 335 000
Ingående avskrivningar	-3 730 737	-1 939 989
Årets avskrivningar	-1 790 748	-1 790 748
Utgående ackumulerade avskrivningar	-5 521 485	-3 730 737
Utgående redovisat värde	163 813 515	165 604 263
Bokfört värde byggnad	113 013 015	114 803 763
Bookfört värde mark	50 800 500	50 800 500
	163 813 515	165 604 263
Taxeringsvärde		
Taxeringsvärde byggnader	56 000 000	56 000 000
Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Not 8 Installationer	2020	2019
Årets anskaffning	312 960	0
Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 960	0
Årets avskrivningar	-31 296	0
Utgående ackumulerade avskrivningar	-31 296	0
Utgående redovisat värde	281 664	0
Not 9 Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2020-12-31	2019-12-31
Parkering, upplupen intäkt	23 586	23 015
Varmvatten, upplupen intäkt	36 000	30 240
Fastighetsförsäkring	24 865	24 141
Övriga intäkter	18 032	0
	102 483	77 396

Not 10	Långfristiga skulder		2020-12-31	2019-12-31	
		Räntesats			
		Villkorsändring			
	Stadshypotek	0,85 %	2023-06-01	15 522 000	15 600 000
	Stadshypotek	1,27 %	2022-06-01	15 600 000	15 600 000
	Stadshypotek	0,95 %	2022-06-01	15 206 400	15 406 400
			<u>46 328 400</u>	<u>46 606 400</u>	
	Kortfristig del av långfristig skuld		-356 000	-200 000	
			<u>45 972 400</u>	<u>46 406 400</u>	

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 356 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44,6 mkr.

Not 11	Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2020-12-31	2019-12-31
	Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		190 024	194 795
	Vatten Samfälligheten Paraden		10 000	17 900
	Vatten		0	3 062
	Värme		20 000	23 450
	El		7 926	9 230
	Fastighetsförvaltning		25 764	37 500
	Driftskostnader		0	5 431
	Revisionsarvode		30 000	30 000
			<u>283 714</u>	<u>321 368</u>

Not 12 Ställda säkerheter

2020-12-31

2019-12-31

**Panter och därmed jämförliga säkerheter
som har ställts för egna skulder och för
förpliktelser som redovisats som avsättningar**

Fastighetsinteckningar

78 750 000
78 750 000

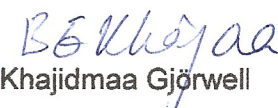
78 750 000
78 750 000

Järfälla den 2021- 04 - 13


Daniel Gjørwell


Hager Berhane


Sarah Dayan


Khajidmaa Gjørwell

Min revisionsberättelse har avgivits 2021-

Matz Ekman
Auktoriserad revisor