

Årsredovisning för

**Bostadsrättsföreningen
Kornet 12 i Stockholm**

769617-2308

Räkenskapsåret

2020-01-01 - 2020-12-31

Förvaltningsberättelse

Styrelsen för Bostadsrättsföreningen Kornet 12 i Stockholm, 769617-2308 får härmed avge årsredovisning för 2020.

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 i huset, utförde stambyte, byte till ljuddämpande fönster samt balkonger till varje lägenhet tillkom.

2011 -Tvättstuga byggdes.

2011 -Radonmätning genomfördes med bra resultat.

2017 -Spolades avloppsstammarna och en rörmokare har sett över värmerören.

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 klart.

2019 -Renovering av balkongerna i trapphuset.

2020 -Dränering vid källarlokal.

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: Johan Bergqvist, Sofia Särd, Daniel Eduards, Carl Enström, Vincent Boulanin.

Valberedning: Jonas Personne

Revisor: Emma Johansson från Delta Revision KB

SS JS
L
AF DE

Flerårsöversikt

	2020	2019	2018	Belopp i kr 2017
Nettoomsättning	1 580 343	1 537 526	1 530 668	1 554 339
Resultat efter finansiella poster	-174 683	-432 172	-179 014	-41 206
Soliditet, %	65	64	65	65
Årsavgift per kvm bostadsrättsyta	667	667	667	667
Lån per kvm bostadsrättsyta	9 967	10 708	10 708	10 708

Eget kapital

	Inbetalda insatser	Upplåtelse- avgifter	Fond för yttre underhåll	Balanserat resultat	Årets resultat
Vid årets början	38 138 918	16 700	1 697 728	-2 708 091	-432 172
Disposition av föregående års resultat				-432 172	432 172
Avsättning till fond för yttre underhåll			230 346	-230 346	
Ianspråktagande av fond för yttre underhåll			-176 727	176 727	
Årets resultat					-174 683
Vid årets slut	38 138 918	16 700	1 751 347	-3 193 882	-174 683

Resultatdisposition

	Belopp i kr
Styrelsen föreslår att till förfogande stående medel:	
balanserat resultat	-3 193 882
årets resultat	-174 683
Totalt	-3 368 565
disponeras för	
avsättning till fond för yttre underhåll i enlighet med föreningens stadgar	230 346
ianspråktagande av fond för yttre underhåll	-256 012
balanseras i ny räkning	-3 342 899
Summa	-3 368 565

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



 S S B

 C

 RA DE

Resultaträkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Rörelseintäkter			
Nettoomsättning	2	1 580 343	1 537 526
Summa rörelseintäkter		1 580 343	1 537 526
Rörelsekostnader			
Fastighetskostnader	3	-1 044 196	-1 182 430
Förvaltningskostnader	4	-95 273	-103 700
Avskrivningar av materiella anläggningstillgångar		-380 450	-380 450
Summa rörelsekostnader		-1 519 919	-1 666 580
Rörelseresultat		60 424	-129 054
Finansiella poster			
Räntekostnader		-235 107	-303 118
Summa finansiella poster		-235 107	-303 118
Resultat efter finansiella poster		-174 683	-432 172
Bokslutsdispositioner			
Resultat före skatt		-174 683	-432 172
Skatter			
Årets resultat		-174 683	-432 172

S J
A
DA DE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	5	54 165 512	54 533 627
Inventarier, verktyg och installationer	6	-	12 335
Summa materiella anläggningstillgångar		54 165 512	54 545 962
Summa anläggningstillgångar		54 165 512	54 545 962
Omsättningstillgångar			
Inbetalda insatser			
Kundfordringar		276 259	289 700
Övriga fordringar		94 676	88 296
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter		36 702	37 086
Summa kortfristiga fordringar		407 637	415 082
Kassa och bank			
Kassa och bank		1 282 415	2 228 017
Summa kassa och bank		1 282 415	2 228 017
Summa omsättningstillgångar		1 690 052	2 643 099
SUMMA TILLGÅNGAR		55 855 564	57 189 061

S J
C W
BA DE

Balansräkning

<i>Belopp i kr</i>	<i>Not</i>	<i>2020-12-31</i>	<i>2019-12-31</i>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
<i>Eget kapital</i>			
<i>Bundet eget kapital</i>			
Inbetalda insatser		38 138 918	38 138 918
Upplåtelseavgift		16 700	16 700
Fond för yttre underhåll		1 751 347	1 697 728
Summa bundet eget kapital		39 906 965	39 853 346
<i>Fritt eget kapital</i>			
Balanserat resultat		-3 193 882	-2 708 091
Årets resultat		-174 683	-432 172
Summa fritt eget kapital		-3 368 565	-3 140 263
Summa eget kapital		36 538 400	36 713 083
<i>Långfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut	7	11 200 000	19 500 000
Depositioner		70 000	70 000
Summa långfristiga skulder		11 270 000	19 570 000
<i>Kortfristiga skulder</i>			
Skulder till kreditinstitut		6 950 000	-
Förskott från kunder		2 225	2 225
Leverantörsskulder		317 591	108 916
Skatteskulder		162 626	154 614
Övriga skulder		16 387	16 935
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		598 335	623 288
Summa kortfristiga skulder		8 047 164	905 978
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		55 855 564	57 189 061

SS JS C
BA DE

Kassaflödesanalys

<i>Belopp i kr</i>	<i>2020-01-01- 2020-12-31</i>	<i>2019-01-01- 2019-12-31</i>
Den löpande verksamheten		
Resultat efter finansiella poster	-174 683	-432 172
Justeringar för poster som inte ingår i kassaflödet, m m	355 533	380 450
	180 850	-51 722
Betald skatt	8 012	7 082
Kassaflöde från den löpande verksamheten före förändringar av rörelsekapital	188 862	-44 640
<i>Kassaflöde från förändringar i rörelsekapital</i>		
Ökning(-)/Minskning (+) av rörelsefordringar	7 444	-129 417
Ökning(+)/Minskning (-) av rörelseskulder	208 092	977
Kassaflöde från den löpande verksamheten	404 398	-173 080
Investeringsverksamheten	-	-
Kassaflöde från investeringsverksamheten	-	-
Finansieringsverksamheten		
Amortering av låneskulder	-1 350 000	
Mottagen deposition		20 000
Kassaflöde från finansieringsverksamheten	-1 350 000	20 000
Årets kassaflöde	-945 602	-153 080
Likvida medel vid årets början	2 228 017	2 381 097
Likvida medel vid årets slut	1 282 415	2 228 017

§ 25
L BA DE

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:

<u>Anläggningstillgångar</u>	<u>År</u>
Materiella anläggningstillgångar:	
-Byggnader	100
-Inventarier	10

§ 25 DC
C BF

Not 2 Nettoomsättning

Nettoomsättning

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Föreningens nettoomsättning under räkenskapsåret var:		
Årsavgifter	1 215 288	1 215 281
Lokalhyror	354 288	312 321
Pantsättningsavgift	1 419	930
Överlåtelseavgift	1 183	2 276
Hyra av förråd	3 600	4 500
Hyra av övernattningsrum	1 200	-
Andrahandsavgift	1 703	-
Övriga intäkter	1 660	2 220
Öresutjämning	2	-2
Summa	1 580 343	1 537 526

Not 3 Fastighetskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Fastighetsskötsel	31 897	55 431
Mattor	3 581	3 800
Städning	23 126	19 626
Klotter, sanering		2 309
Hiss	6 003	5 589
Reparation och underhåll	342 215	418 309
Tvättstuga	525	5 939
Underhåll gård/mark	38 980	28 079
Övriga fastighetskostnader	14 180	3 668
El	38 561	50 501
Uppvärmning	291 998	309 478
Vatten	33 335	51 346
Renhållning	79 509	85 685
Sotning		9 360
Fastighetsförsäkring	37 085	31 836
Kabel-TV	21 082	20 966
Fastighetsskatt	82 119	80 508
Summa	1 044 196	1 182 430

Not 4 Förvaltningskostnader

	2020-01-01- 2020-12-31	2019-01-01- 2019-12-31
Förvaltningskostnader	38 350	46 527
Styrelsearvoden	35 000	30 000
Sociala avgifter	3 573	8 577
Revisionsarvode	18 350	18 596
Summa	95 273	103 700

DE
BF C
SS JS

Not 5 Byggnader och mark

	2020-12-31	2019-12-31
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	-2 503 182	-2 135 067
-Årets avskrivning enligt plan	-368 115	-368 115
	<u>-2 871 297</u>	<u>-2 503 182</u>
Redovisat värde vid årets slut	54 165 512	54 533 627
I utgående redovisat värde ingår mark med	20 225 252	20 225 252
Taxeringsvärde byggnader:	36 031 000	36 031 000
Taxeringsvärde mark:	40 751 000	40 751 000
	<u>76 782 000</u>	<u>76 782 000</u>

Not 6 Inventarier

	2020-12-31	2019-12-31
Akkumulerade anskaffningsvärden:		
-Vid årets början	123 350	123 350
	<u>123 350</u>	<u>123 350</u>
Akkumulerade avskrivningar enligt plan:		
-Vid årets början	-111 015	-98 680
-Årets avskrivning enligt plan enligt anskaffningsvärden	-12 335	-12 335
	<u>-123 350</u>	<u>-111 015</u>
Redovisat värde vid årets slut	-	12 335

Not 7 Skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Nordea Hypotek, räntesats 0,560% bundet tom 210820	6 950 000	-
Nordea Hypotek, räntesats 0,650% bundet tom 231130	5 700 000	14 000 000
Nordea Hypotek, räntesats 0,780% bundet tom 241129	5 500 000	5 500 000
	<u>18 150 000</u>	<u>19 500 000</u>
Förfallotidpunkt, inom ett år från balansdagen	6 950 000	-
Förfallotidpunkt, 1-5 år från balansdagen	11 200 000	-
Förfallotidpunkt, senare än fem år från balansdagen	-	19 500 000
	<u>18 150 000</u>	<u>19 500 000</u>

Ställda säkerheter för skulder till kreditinstitut

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	22 000 000	22 000 000
	<u>22 000 000</u>	<u>22 000 000</u>

SS

DE
Hf G z

Not 8 Ställda säkerheter och eventalförpliktelser

Ställda säkerheter	2020-12-31	2019-12-31
<i>Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och avsättningar</i>	22 000 000	22 000 000
Fastighetsinteckningar		
Summa ställda säkerheter	22 000 000	22 000 000

Not 9 Väsentliga händelser efter räkenskapsårets slut

Kortfristiga skulder till kreditinstitut 6 950 000 avser fastighetslån som förfaller 2021-11-30, Styrelsen ämnar då att omförhandla lånet.

CSZ
DE

Underskrifter

Stockholm den 2021-05-11



Johan Bergkvist
Ordförande



Sofia Särđ



Vincent Boulanin Förander

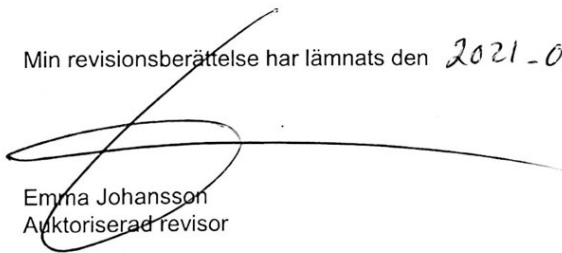


Daniel Eduards



Carl Enström

Min revisionsberättelse har lämnats den 2021-05-12



Emma Johansson
Auktoriserad revisor



Revisionsberättelse

Till föreningsstämman i Brf Kornet 12 i Stockholm

Org.nr 769617-2308

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Brf Kornet 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2020.

Enligt min uppfattning har årsredovisningen upprättats i enlighet med årsredovisningslagen och ger en i alla väsentliga avseenden rättvisande bild av föreningens finansiella ställning per den 2020-12-31 och av dess finansiella resultat och kassaflöde för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen för föreningen.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt International Standards on Auditing (ISA) och god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt dessa standarder beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för att årsredovisningen upprättas och att den ger en rättvisande bild enligt årsredovisningslagen. Styrelsen ansvarar även för den interna kontroll som de bedömer är nödvändig för att upprätta en årsredovisning som inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag.

Vid upprättandet av årsredovisningen ansvarar styrelsen för bedömningen av föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. De upplyser, när så är tillämpligt, om förhållanden som kan påverka förmågan att fortsätta verksamheten och att använda antagandet om fortsatt drift. Antagandet om fortsatt drift tillämpas dock inte om beslut har fattats om att avveckla verksamheten.

Revisorns ansvar

Mina mål är att uppnå en rimlig grad av säkerhet om huruvida årsredovisningen som helhet inte innehåller några väsentliga felaktigheter, vare sig dessa beror på oegentligheter eller misstag, och att lämna en revisionsberättelse som innehåller mina uttalanden. Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men är ingen garanti för att en revision som utförs enligt ISA och god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka en väsentlig felaktighet om en sådan finns. Felaktigheter kan uppstå på grund av oegentligheter eller misstag och anses vara väsentliga om de enskilt eller tillsammans rimligen kan förväntas påverka de ekonomiska beslut som användare fattar med grund i årsredovisningen.

Som del av en revision enligt ISA använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Dessutom:

- identifierar och bedömer jag riskerna för väsentliga felaktigheter i årsredovisningen, vare sig dessa beror

på oegentligheter eller misstag, utformar och utför granskningsåtgärder bland annat utifrån dessa risker och inhämtar revisionsbevis som är tillräckliga och ändamålsenliga för att utgöra en grund för mina uttalanden. Risken för att inte upptäcka en väsentlig felaktighet till följd av oegentligheter är högre än för en väsentlig felaktighet som beror på misstag, eftersom oegentligheter kan innefatta agerande i maskopi, förfalskning, avsiktliga utelämnanden, felaktig information eller åsidosättande av intern kontroll.

- skaffar jag mig en förståelse av den del av föreningens interna kontroll som har betydelse för min revision för att utforma granskningsåtgärder som är lämpliga med hänsyn till omständigheterna, men inte för att uttala mig om effektiviteten i den interna kontrollen.

- utvärderar jag lämpligheten i de redovisningsprinciper som används och rimligheten i styrelsens uppskattningar i redovisningen och tillhörande upplysningar.

- drar jag en slutsats om lämpligheten i att styrelsen använder antagandet om fortsatt drift vid upprättandet av årsredovisningen. Jag drar också en slutsats, med grund i de inhämtade revisionsbevisen, om huruvida det finns någon väsentlig osäkerhetsfaktor som avser sådana händelser eller förhållanden som kan leda till betydande tvivel om föreningens förmåga att fortsätta verksamheten. Om jag drar slutsatsen att det finns en väsentlig osäkerhetsfaktor, måste jag i revisionsberättelsen fästa uppmärksamheten på upplysningarna i årsredovisningen om den väsentliga osäkerhetsfaktorn eller, om sådana upplysningar är otillräckliga, modifiera uttalandet om årsredovisningen. Mina slutsatser baseras på de revisionsbevis som inhämtas fram till datumet för revisionsberättelsen. Dock kan framtida händelser eller förhållanden göra att en förening inte längre kan fortsätta verksamheten.

- utvärderar jag den övergripande presentationen, strukturen och innehållet i årsredovisningen, däribland upplysningarna, och om årsredovisningen återger de underliggande transaktionerna och händelserna på ett sätt som ger en rättvisande bild.

Jag måste informera styrelsen om bland annat revisionens planerade omfattning och inriktning samt tidpunkten för den. Jag måste också informera om betydelsefulla iakttagelser under revisionen, däribland de eventuella betydande brister i den interna kontrollen som jag identifierat.

Rapport om andra krav enligt lagar och andra författningar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Brf Komet 12 i Stockholm för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman behandlar förlusten enligt förslaget i förvaltningsberättelsen och beviljar styrelsens ledamöter ansvarsfrihet för räkenskapsåret.

Grund för uttalanden

Jag har utfört revisionen enligt god revisionssed i Sverige. Mitt ansvar enligt denna beskrivs närmare i avsnittet *Revisorns ansvar*. Jag är oberoende i förhållande till föreningen enligt god revisorssed i Sverige och har i övrigt fullgjort mitt yrkesetiska ansvar enligt dessa krav.

Jag anser att de revisionsbevis jag har inhämtat är tillräckliga och ändamålsenliga som grund för mina uttalanden.

Styrelsens ansvar

Det är styrelsen som har ansvaret för förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust. Vid förslag till utdelning innefattar detta bland annat en bedömning av om utdelningen är försvarlig med hänsyn till de krav som föreningens verksamhetsart, omfattning och risker ställer på storleken av föreningens egna kapital, konsolideringsbehov, likviditet och ställning i övrigt.

Styrelsen ansvarar för föreningens organisation och förvaltningen av föreningens angelägenheter. Detta innefattar bland annat att fortlöpande bedöma föreningens ekonomiska situation och att tillse att föreningens organisation är utformad så att bokföringen, medelsförvaltningen och föreningens ekonomiska angelägenheter i övrigt kontrolleras på ett betryggande sätt.

Revisorns ansvar

Mitt mål beträffande revisionen av förvaltningen, och därmed mitt uttalande om ansvarsfrihet, är att inhämta revisionsbevis för att med en rimlig grad av säkerhet kunna bedöma om någon styrelseledamot i något väsentligt avseende:

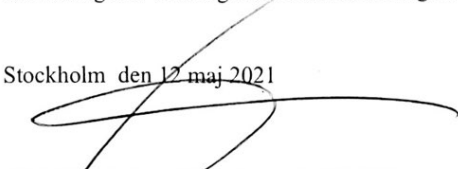
- företagit någon åtgärd eller gjort sig skyldig till någon försummelse som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller
- på något annat sätt handlat i strid med bostadsrättslagen, tillämpliga delar av lagen om ekonomiska föreningar, årsredovisningslagen eller stadgarna.

Mitt mål beträffande revisionen av förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust, och därmed mitt uttalande om detta, är att med rimlig grad av säkerhet bedöma om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Rimlig säkerhet är en hög grad av säkerhet, men ingen garanti för att en revision som utförs enligt god revisionssed i Sverige alltid kommer att upptäcka åtgärder eller försummelser som kan föranleda ersättningsskyldighet mot föreningen, eller att ett förslag till dispositioner av föreningens vinst eller förlust inte är förenligt med bostadsrättslagen.

Som en del av en revision enligt god revisionssed i Sverige använder jag professionellt omdöme och har en professionellt skeptisk inställning under hela revisionen. Granskningen av förvaltningen och förslaget till dispositioner av föreningens vinst eller förlust grundar sig främst på revisionen av räkenskaperna. Vilka tillkommande granskningsåtgärder som utförs baseras på min professionella bedömning med utgångspunkt i risk och väsentlighet. Det innebär att jag fokuserar granskningen på sådana åtgärder, områden och förhållanden som är väsentliga för verksamheten och där avsteg och överträdelser skulle ha särskild betydelse för föreningens situation. Jag går igenom och prövar fattade beslut, beslutsunderlag, vidtagna åtgärder och andra förhållanden som är relevanta för mitt uttalande om ansvarsfrihet. Som underlag för mitt uttalande om styrelsens förslag till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust har jag granskat om förslaget är förenligt med bostadsrättslagen.

Stockholm den 12 maj 2021


Emma Johansson
Auktokerad revisor