

ÅRSREDOVISNING

för

Brf Kornetten 1

Org.nr 769628-6280

Styrelsen får härmed avlämna årsredovisning för räkenskapsåret

2021-01-01—2021-12-31

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

Brf Kornetten 1
Org.nr 769628-6280

Förvaltningsberättelse 2021-2022

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 2021-05-08

Sunil Grover	Styrelseordförande
Marcus Melander	Styrelseledamot
Marcus Ackefelt	Styrelseledamot
Maja Rydmark	Styrelseledamot
Ove Vilhelmsson (Avgick 2021-08-18)	Styrelseledamot

I tur att avgå vid kommande årsstämma, är Marcus Melander, Maja Rydmark, Marcus Ackefelt

Styrelsen har sitt säte i Järfälla kommun.

Revisor
Matz Ekman, BDO Sollentuna

Föreningen har haft 1 ordinarie föreningsstämma 2021-05-08. Utöver dessa har styrelsen under räkenskapsåret hållit 11 protokollförda sammanträden.

Väsentliga händelser

Föreningen har under året fokuserat på att slutföra ärenden gentemot kommun och byggherre. Styrelsen har fokuserat på att avsluta kvarvarande punkter från 2 års garantibesiktning. I detta involveras bland annat fasad och sedumtak. P.g.a. Covid-19 har åtgärder/utredning från byggherre försenats.

Underhållsplan

Styrelsen har i samverkan med fastighetsförvaltare Nytorget upprättat en långvarig underhållsplan för fastigheten i enlighet med föreningens stadgar.

Avtal

Fokus för styrelsen har under året varit att gå igenom existerande avtal, få kontroll över när förnyelse behöver ske samt om avtal behöver förhandlas om. Struktur har upprättats i syfte att förbättra översikt för kommande styrelse. Styrelsen har löpande arbetat för att öka samarbetet med samfälligheten, detta syftar till att införskaffa gemensamma avtal vilket i längden kommer spara pengar för de boende.

Brf Kornetten 1

Org.nr 769628-6280

Andrahandsuthyrning

Vid årsstämma 2021 inkom motion om att se över villkor för andrahandsuthyrningar. Styrelsen har infört villkor som upprättas mellan styrelse och bostadsrättsägare om att denne innehar ansvar om att informera och tillse att föreningens trivselregler efterlevs. Om dessa villkor ej efterlevs föreligger det skäl för avslutande av andrahandsuthyrning.

Miljö och energi

Styrelsen genomgick 2020 kontroll av fastighetens energi och miljö. I samband med detta uppdagades att fastigheten har en högre elförbrukning än vad som angivits vid byggnation. Utredning av detta är påbörjad och kommer fortsätta under 2022.

Brandluckor

Under året har det förekommit flertalet felaktiga öppningar av fastighetens brandluckor i samband med strömavbrott. Detta har utretts och åtgärdats under byggherre Åke Sundvalls försorg. I syfte att underhålla brand luckorna och motverka framtida fel kommer serviceavtal tecknas gemensamt med Samfälligheten.

Nyhetsbrev

Styrelsen har under 2021 beslutat om att upprätta nyhetsbrev kvartalsvis. Dessa syftar till att sprida information samt involvera de boende mer i styrelsens arbete.

Kvarstående fakturor mot samfälligheten

Föreningen har haft kvarstående/felaktiga fakturor gentemot samfälligheten för vatten och värme. Dessa har under 2021 justerats.

Väsentliga avtal

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

Corepark- Nytt avtal har upprättats. 2022-06-01 tom 2025-05-31.

Städning FilTeo- Förlängt avtal med start 2022-01-01 tom 2023-01-01.

Samarbetsavtal beträffande inglasning av balkong giltigt tom 2023-11-30. Detta avtal syftar till att skapa en enhetlig fasad för föreningen samt att kvalitetssäkra arbetet.

Ekonomi

Årsavgifter

Styrelsen genomförde fastslagen höjning av avgiften med 2,5% under 2021 för att bättre täcka upp för ökade räntekostnader samt ökad amortering. Ingen avgiftshöjning är planerad under 2022.

Parkeringsplats

Nytt avtal har upprättats med Corepark. Den årliga avgiftshöjningen har stoppats fr.o.m 2022.

Medlemsinformation

Antalet medlemmar	2021	2020	2019	2018	2017
Vid räkenskapsårets början	77	77	76	77	3
Vid räkenskapsårets slut	78	77	77	76	77

Nyckeltal	2021	2020	2019	2018	2017
Nettoomsättning	2 818	2 836	2 721	2 651	1 382
Resultat efter finansiella poster	-959	-1 160	-1 423	-1 348	-148
Soliditet (%)	71,7	71,7	71,5	71,9	72,1
Kassalikviditet (%)	5,1%	144,0%	133,9%	152,9	90,1

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	184 555	-3 102 949	-1 159 856	118 456 750
Disposition enligt beslut av årets föreningsstämma:					
Avsättning till yttre fond		442 000	-1 601 856	1 159 856	0
Årets resultat					-959 187
Belopp vid årets utgång	122 535 000	626 555	-4 704 805	0	117 497 563

Förslag till behandling av föreningens vinst

Till föreningsstämmans förfogande står

balanserad förlust	-4 704 805
årets resultat	-959 187
	-5 663 992

behandlas enligt följande (kronor):

Stadgeenlig avsättning till yttre fond	558 750
i ny räkning överföres	-6 222 742
	-5 663 992

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

RESULTATRÄKNINGAR

		2021-01-01 <u>-2021-12-31</u>	2020-01-01 <u>-2020-12-31</u>
Rörelseintäkter			
Hyror och avgifter	2	2 817 900	2 836 160
		<u>2 817 900</u>	<u>2 836 160</u>
Rörelsekostnader			
Driftskostnader	3	-1 127 615	-1 193 241
Reparation och underhåll	4	-54 553	-224 369
Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	5	-174 455	-204 812
Styrelsekostnader	6	-125 111	-52 128
Avskrivningar	7,8	-1 822 044	-1 822 044
		<u>-3 303 778</u>	<u>-3 496 594</u>
Rörelseresultat		-485 878	-660 434
Resultat från finansiella investeringar			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		0	0
Räntekostnader		<u>-473 308</u>	<u>-499 422</u>
Summa resultat från finansiella poster		-473 308	-499 422
Resultat efter finansiella poster		-959 186	-1 159 856
Årets resultat		-959 186	-1 159 856

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
TILLGÅNGAR			
Anläggningstillgångar			
Materiella anläggningstillgångar			
Byggnader och mark	7	162 022 767	163 813 515
Installationer	8	250 368	281 664
		<u>162 273 135</u>	<u>164 095 179</u>
Summa anläggningstillgångar		162 273 135	164 095 179
Omsättningstillgångar			
Kortfristiga fordringar			
Övriga fordringar		0	9 684
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	9	<u>175 658</u>	<u>102 483</u>
		175 658	112 167
Kassa och bank		1 415 814	981 604
Summa omsättningstillgångar		1 591 471	1 093 771
SUMMA TILLGÅNGAR		163 864 606	165 188 950

BALANSRÄKNINGAR

	<u>Not</u>	<u>2021-12-31</u>	<u>2020-12-31</u>
EGET KAPITAL OCH SKULDER			
Eget kapital			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		122 535 000	122 535 000
Fond för yttre underhåll		626 555	184 555
		<u>123 161 555</u>	<u>122 719 555</u>
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-4 704 805	-3 102 949
Årets resultat		-959 187	-1 159 856
		<u>-5 663 992</u>	<u>-4 262 805</u>
Summa eget kapital		117 497 563	118 456 750
Långfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut	10	15 210 000	45 972 400
		<u>15 210 000</u>	<u>45 972 400</u>
Kortfristiga skulder			
Skulder till kreditinstitut		30 762 400	356 000
Leverantörsskulder		118 266	92 564
Skatteskulder		18 487	0
Kortfristiga skulder		4 796	27 522
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	11	253 094	283 714
Summa kortfristiga skulder		<u>31 157 043</u>	<u>759 800</u>
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		163 864 606	165 188 950

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 resultat-disposition 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 (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	2021	2020
	Årsavgifter	2 400 562	2 375 772
	Hysesintäkter p-platser samt laddstationer	299 701	283 060
	Pant- och överlåtelser	24 470	14 803
	Övriga tillägg, varmvatten	87 828	81 163
	Försäkringsersättningar	0	55 199
	Övriga intäkter	5 339	26 163
		<u>2 817 900</u>	<u>2 836 160</u>

Not 3	Driftskostnader	2021	2020
	Vatten	144 881	90 250
	Värme	137 756	295 333
	El	85 034	104 818
	Hushålls-/grovsopor	92 727	938
	Entrémattor	0	5 812
	Fastighetsförsäkring	77 042	50 001
	Fastighetsförvaltning	200 957	190 783
	Städning	64 260	58 136
	Hiss enligt avtal	18 565	20 303
	Övriga avtal	7 142	10 265
	Driftkostnad Samfälligheten Paraden	299 252	299 252
	Vidarefakturering entreprenören från 2017	0	67 350
		<u>1 127 615</u>	<u>1 193 241</u>
Not 4	Reparationer och underhåll	2021	2020
	Fastighet	54 553	224 369
		<u>54 553</u>	<u>224 369</u>
Not 5	Övriga förvaltnings- och föreningskostnader	2021	2020
	Revisionsarvode inkl konsultationer	33 838	33 125
	Övriga förvaltningskostnader	88 739	121 877
	Pant- och överlåtelseavgifter	27 583	12 877
	Konsultarvoden	3 125	8 951
	Bankkostnader	3 722	4 009
	Övriga administrativa kostnader	17 448	23 973
		<u>174 455</u>	<u>204 812</u>
Not 6	Styrelsekostnader	2021	2020
	Arvoden till styrelsen	95 200	47 299
	Arbetsgivaravgifter	29 911	4 829
		<u>125 111</u>	<u>52 128</u>

Not 7	Byggnad och mark	2021	2020
	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	-5 521 485	-3 730 737
	Årets avskrivningar	-1 790 748	-1 790 748
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-7 312 233	-5 521 485
	Utgående redovisat värde	162 022 767	163 813 515
	Bokfört värde byggnad	111 222 267	113 013 015
	Bookfört värde mark	50 800 500	50 800 500
		162 022 767	163 813 515
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnader	56 000 000	56 000 000
	Taxeringsvärde mark	14 000 000	14 000 000
Not 8	Installationer	2021	2020
	Ingående anskaffning	312 960	0
	Årets anskaffning	0	312 960
	Utgående ackumulerade anskaffningsvärden	312 960	312 960
	Ingående avskrivning	-31 296	0
	Årets avskrivningar	-31 296	-31 296
	Utgående ackumulerade avskrivningar	-62 592	-31 296
	Utgående redovisat värde	250 368	281 664
Not 9	Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter	2021-12-31	2020-12-31
	Parkering, upplupen intäkt	26 776	23 586
	Varmvatten, upplupen intäkt	36 800	36 000
	Fastighetsförsäkring	37 269	24 865
	Övriga intäkter	0	18 032
	Samfällighetsavgift	74 813	0
		175 658	102 483

Not 10 Långfristiga skulder			2021-12-31	2020-12-31
	Räntesats	Villkorsändring		
Stadshypotek	0,85 %	2023-06-01	15 366 000	15 522 000
Stadshypotek	1,27 %	2022-06-01	15 600 000	15 600 000
Stadshypotek	0,95 %	2022-06-01	15 006 400	15 206 400
			<u>45 972 400</u>	<u>46 328 400</u>
Kortfristig del av långfristig skuld			<u>-30 762 400</u>	<u>-356 000</u>
			15 210 000	45 972 400

Beräknad amortering de närmaste 5 åren är 356 tkr årligen.
Om 5 år beräknas skulden till kreditgivare uppgå till 44,2 mkr.

Not 11 Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter		2021-12-31	2020-12-31
Förutbetalda årsavgifter och hyresintäkter		177 521	190 024
Vatten Samfälligheten Paradén		13 900	10 000
Värme		11 500	20 000
El		7 365	7 926
Fastighetsförvaltning		10 808	25 764
Revisionsarvode		32 000	30 000
		<u>253 094</u>	<u>283 714</u>

Not 12 Ställda säkerheter		2021-12-31	2020-12-31
Panter och därmed jämförliga säkerheter som har ställts för egna skulder och för förpliktelser som redovisats som avsättningar			
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 30 606 400 avser fastighetslån som förfaller 2022-06-01. Styrelsen ämnar då att omförhandla lånen.

Järfälla den 2022-04-06.-

Sunil Grover
Ordförande

Marcus Melander

Marcus Ackefelt

Maja Rydmark

Min revisionsberättelse har avgivits 2022-04-06

Matz Ekman
Auktoriserad revisor