



2020

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen
Kornet 11



Varsågod!

Här är din förenings årsredovisning

I årsredovisningen kan du läsa om föreningens ekonomi och fastighet, Styrelsen redogör för vad som hänt under det gångna året och vad som planeras för kommande år. Årsredovisningen ger dig insyn i föreningen. Den visar föreningens ekonomiska ställning och resultatet för verksamhetsåret. Ta gärna en stund och läs igenom den. På insidan av omslagets baksida kan du läsa mer om hur du läser din bostadsrättsförenings årsredovisning.

Årsredovisningen är att betrakta som en värdehandling, så spara den.

Att bo i bostadsrätt

Bostadsrätt är en boendeform där det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. En bostadsrättsinnehavare och medlem i en bostadsrättsförening har nyttjanderätt till sin bostad.

Det är en attraktiv boendeform som många lockas av, inte minst tack vare de stora möjligheterna att själv påverka sitt boende i form av att förändra i bostaden och att aktivt delta i styrelsens arbete för att förvalta värdet i fastigheten.

Bostadsrätten är juridiskt sett en komplex boendeform som omfattas av flera rättsområden – bland andra bostadsrättslagen, lagen om ekonomiska föreningar och hyreslagen. Föreningen kan agera utifrån en rad olika roller – fastighetsägare, hyresvärd, arbetsgivare, låntagare, köpare av produkter och tjänster, beställare av byggtreprenader och mycket annat. SBC kan stötta föreningen i samtliga dessa roller.

En välskött bostadsrättsförening

Vad som är en välskött bostadsrättsförening kan man säkert diskutera, då många parametrar spelar in, men vi på SBC har några saker som vi tycker är extra viktiga. Till att börja med är det viktigt att planera föreningens ekonomi, finansiering och underhåll långsiktigt. Till exempel genom en flerårsbudget och en aktuell uppdaterad underhållsplan.

Styrelsearbetet ska vara så bekymmersfritt som möjligt, därför är det en god idé att få hjälp och stöd genom en professionell förvaltning. Styrelsen bör också vara lyhörd inför medlemmarnas önskemål, informera medlemmarna och ge dem möjlighet till en god dialog med styrelsen. Det gör det också lättare att få fler medlemmar att engagera sig i sin förening vilket vi på SBC tycker är bra.

Föreningen ska också verka för en god, säker och trygg boendemiljö för alla boende i bostadsrättsföreningen. Om problem uppstår i föreningen eller med

fastigheten är det en god idé att ha experter inom områden som teknik och juridik till sitt förfogande.

Utbildning i styrelsearbete

Bostadsrättsföreningar hanterar större summor pengar än många aktiebolag. Trots det är det vanligt att ledamöter saknar rätt kompetens för att leda ett effektivt och långsiktigt styrelsearbete. Gå vår webbaserade utbildning i styrelsekunskap – skräddarsydd för bostadsrättsföreningar. Den ger dig koll på allt som behövs för att sitta i styrelsen.

Styrelsen ansvarar för att fatta beslut om föreningens ekonomi och fastighetens skötsel. Vi på SBC vill höja kunskapsnivån och hjälpa styrelser på traven att fokusera på rätt saker. Därför har vi tillsammans med den ideella föreningen StyrelseAkademien skapat en digital utbildning i styrelsekunskap.

Utan grundläggande kunskaper är det lätt att göra fel. Det kan kosta föreningen pengar och ta onödig tid från dig. Genom att ha koll på juridik, ekonomi, ansvarsfördelning m.m. blir du trygg med att saker sköts på ett korrekt och professionellt sätt, och bidrar till medlemsnytta och till att höja värdet på din bostadsrättsförening. Du har nytta av utbildningen både om du sitter i styrelsen idag och om du någon gång vill göra det.

Kundtjänst från tidig morgon till sen kväll

Vår kundtjänst har öppet alla vardagar kl. 07–21 för att hjälpa alla boende och styrelser i de bostadsrättsföreningar vi förvaltar.

Ring 0771-722 722 eller mejla till kundtjanst@sbc.se om du har frågor om ditt boende eller din bostadsrättsförening.

Vill du veta mer – besök www.sbc.se

Årsredovisning

Bostadsrättsföreningen Kornet 11

Styrelsen får härmed avge årsredovisning för räkenskapsåret 1 januari - 31 december 2020.

Förvaltningsberättelse

Verksamheten

Allmänt om verksamheten

I styrelsens uppdrag ingår det att planera underhåll och förvaltning av fastigheten, fastställa föreningens årsavgifter samt se till att ekonomin är god. Via årsavgifterna ska medlemmarna finansiera kommande underhåll och därför gör styrelsen årligen en budget som ligger till grund för dessa beräkningar. Storleken på avsättningen till fonden för yttre underhåll bör anpassas utifrån föreningens plan för underhållet. Kommande underhåll kan medföra att nya lån behövs. Föreningen ska verka enligt självkostnadsprincipen och resultatet kan variera över åren beroende på olika åtgärder. Förändringen av föreningens likvida medel kan utläsas under avsnittet Förändring likvida medel.

- Föreningen följer en underhållsplan som sträcker sig mellan åren 2016 och 2035.
- Större underhåll kommer att ske de närmaste åren. Läs mer i förvaltningsberättelsen.
- Medel reserveras årligen till det planerade underhållet. För att se avsättningens storlek, se fondnoten.
- Föreningens lån är för närvarande amorteringsfria. För mer information, se lånenoten.
- Årsavgifterna planeras att höjas.

Fler detaljer och mer information om de olika delarna finns längre fram i förvaltningsberättelsen.

Föreningens ändamål

Föreningen har till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom att i föreningens hus upplåta lägenheter åt medlemmarna för nyttjande utan begränsning i tiden.

Grundfakta om föreningen

Bostadsrättsföreningen registrerades 2007-05-21. Föreningens nuvarande ekonomiska plan registrerades 2009-05-08 och nuvarande stadgar registrerades 2016-11-12 hos Bolagsverket. Föreningen har sitt säte i Stockholm.

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

Styrelsen

Eva-Britt Helén Gustavsson	Ordförande	
Gustaf Anders Billing	Ledamot	Avgick 2021-01-17
Maria Ann-Charlotte Haupt	Ledamot	
Christina Maria Lundkvist	Ledamot	
Per Johan Magnus Fagerholm	Suppleant	
Anna Malin Kristin Nilsson	Suppleant	

Styrelsen har under året avhållit 12 protokollförda sammanträden.

Revisor

Jörgen Götehed	Ordinarie Extern	BoRevision
----------------	------------------	------------

Valberedning

Desirée Andersson
Johan Fagerholm

Stämmor

Ordinarie föreningsstämma hölls 2020-06-04.

Fastighetsfakta

Föreningens fastighet har förvärvats enligt nedan:

Fastighetsbeteckning	Förvärv	Kommun
Kornet 11	2007	Stockholm

Fullvärdesförsäkring finns via IF.

I försäkringen ingår kollektivt bostadsrättstillägg för medlemmarna samt ansvarsförsäkring för styrelsen.

Uppvärmning sker via fjärrvärme.

Byggnadsår och ytor

Fastigheten bebyggdes 1944 och består av 1 flerbostadshus.

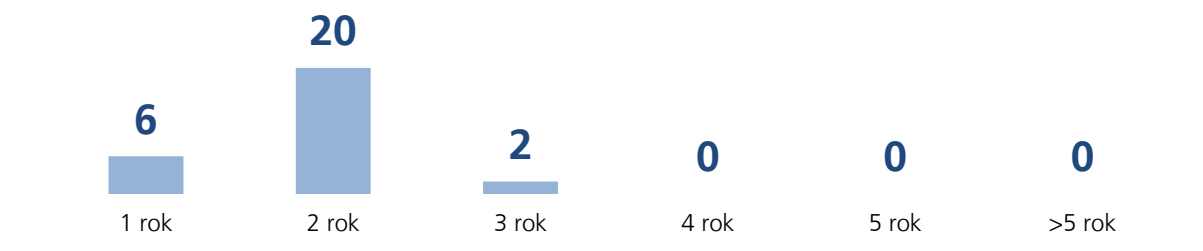
Värdeåret är 2003.

Byggnadens totalyta är enligt taxeringsbeskedet 1 552 m², varav 1 366 m² utgör lägenhetsyta och 186 m² utgör lokalyta.

Lägenheter och lokaler

Föreningen upplåter 27 lägenheter och 3 lokaler med bostadsrätt samt 1 lägenhet med hyresrätt.

Lägenhetsfördelning:



Verksamhet i lokalerna	Yta	Löptid
Visual Bandits	62 m ²	2021-01-31
Huvudgrejen	50 m ²	2023-01-31
Thaimassage	54 m ²	2023-08-31

Teknisk status

Föreningen följer en underhållsplan som upprättades 2016 och sträcker sig fram till 2035.

Nedanstående underhåll har utförts eller planeras:

Utfört underhåll	År	Kommentar
Renovering grovsoprum	2020	Färdigställt
Renovering entré	2020	Färdigställt
Målning Fönster & Balkongdörr	2019 - 2020	Färdigställt
Planerat underhåll	År	
Renovering takplåt	2024	

Förvaltning

Föreningens förvaltningsavtal och övriga avtal.

Avtal	Leverantör
Teknisk förvaltning	SBC
Fastighetsskötsel	SBC
Lägenhetsförteckning	SBC
Ekonomisk förvaltning	SBC
Städning	Marie Puts Städ
Hissavtal	ALT
Kabel-TV	Com Hem
El	Fortum Ellevio
Värme	Fortum Värme AB
Vatten	Stockholm Vatten AB
Sophämtning	SUEZ
Bredband	Stokab/A3

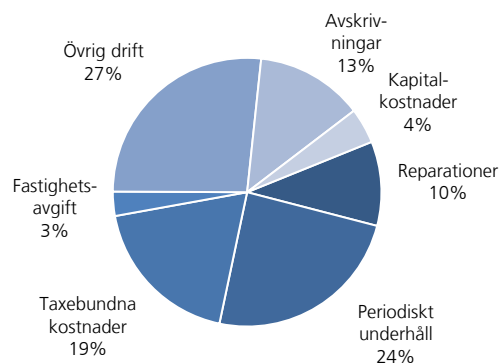
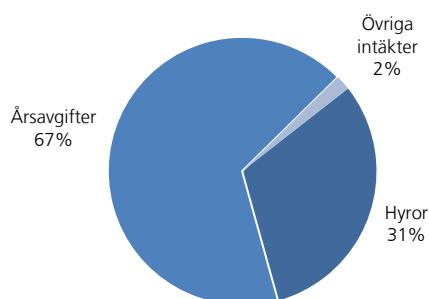
Föreningens ekonomi

Enligt styrelsens beslut höjs årsavgifterna 2021-01-01 med 3 %.

FÖRÄNDRING LIKVIDA MEDEL	2020	2019
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS BÖRJAN	2 151 934	2 109 368
INBETALNINGAR		
Rörelseintäkter	1 464 477	1 490 934
Finansiella intäkter	2 165	2 487
Minskning kortfristiga fordringar	29 911	12 744
Ökning av kortfristiga skulder	0	108 398
	1 496 553	1 614 564
UTBETALNINGAR		
Rörelsekostnader exkl avskrivningar	2 203 301	1 453 743
Finansiella kostnader	113 601	118 255
Minskning av kortfristiga skulder	106 226	0
	2 423 129	1 571 998
LIKVIDA MEDEL VID ÅRETS SLUT*	1 225 358	2 151 934
ÅRETS FÖRÄNDRING AV LIKVIDA MEDEL	-926 576	42 566

*Likvida medel redovisas i balansräkningen under posterna Kassa och Bank samt Övriga fordringar.

Fördelning av intäkter och kostnader



Skatter och avgifter

Fastighetsavgiften för hyreshus är 1 429 kr per bostadslägenhet, dock blir avgiften högst 0,3 procent av taxeringsvärdet för bostadshus med tillhörande tomtmark. Lokaler beskattas med 1 procent av lokalernas taxeringsvärde.

Väsentliga händelser under räkenskapsåret

Under 2020 har föreningen renoverat fönster och balkongdörrar i lägenheter och allmänna utrymmen. Föreningens huvudentré och vestibul har renoverats. Grovsovrummet i huset delades tidigare med grannföreningarna BRF Kornet 9 och BRF Kornet 12; dessa avtal har sagts upp och grovsovrummet har sedan dess drivits i egen regi. Grovsovrummet har renoverats efter att avtalen med grannföreningarna sagts upp.

Trädgårdsskötsel och snöskottning har upphandlats, röjning av vinden genomförts och brandskyddsarbetet säkerställt.

Medlemsinformation

Medlemslägenheter: 27 st

Medlemslokaler: 3 st

Överlåtelser under året: 2 st

Beviljade andrahandsuthyrningar: 2 st

Överlåtelse- och pantsättningsavgift tas ut enligt stadgar. Överlåtelseavgift betalas av säljare.

Antal medlemmar vid räkenskapsårets början: 30 st

Tillkommande medlemmar: 2 st

Avgående medlemmar: 2 st

Antal medlemmar vid räkenskapsårets slut: 30 st

Flerårsöversikt

Nyckeltal	2020	2019	2018	2017
Årsavgift/m ² bostadsrättsyta	744	744	726	726
Hyror/m ² hyresrättsyta	1 873	1 904	1 874	1 863
Lån/m ² bostadsrättsyta	7 601	7 601	7 601	7 601
Elkostnad/m ² totalyta	44	40	37	36
Värmekostnad/m ² totalyta	199	204	205	202
Vattenkostnad/m ² totalyta	27	31	31	29
Kapitalkostnader/m ² totalyta	73	76	74	72
Soliditet (%)	78	78	78	78
Resultat efter finansiella poster (tkr)	-1 195	-424	-77	-129
Nettoomsättning (tkr)	1 435	1 451	1 415	1 417

Ytuppgifter enligt taxeringsbesked, 1 366 m² bostäder och 186 m² lokaler.

Förändringar eget kapital

	Belopp vid årets utgång	Förändring under året	Disposition av föregående års resultat enl stämmans beslut	Belopp vid årets ingång
Bundet eget kapital				
Inbetalda insatser	37 242 464	0	0	37 242 464
Upplåtelseavgifter	1 751 832	0	0	1 751 832
Fond för yttre underhåll	1 519 199	225 258	-88 140	1 382 081
S:a bundet eget kapital	40 513 495	225 258	-88 140	40 376 377
Fritt eget kapital				
Balanserat resultat	-3 460 393	-225 258	-335 363	-2 899 772
Årets resultat	-1 195 189	-1 195 189	423 503	-423 503
S:a ansamlad förlust	-4 655 582	-1 420 447	88 140	-3 323 275
S:a eget kapital	35 857 913	-1 195 189	0	37 053 102

Resultatdisposition

Till föreningsstämmans förfogande står följande medel:

årets resultat	-1 195 189
balanserat resultat före reservering till fond för yttre underhåll	-3 235 134
reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar	<u>-225 258</u>
summa balanserat resultat	-4 655 581

Styrelsen föreslår följande disposition:

av fond för yttre underhåll ianspråktas	<u>645 609</u>
att i ny räkning överförs	-4 009 972

Beträffande föreningens resultat och ställning i övrigt hänvisas till följande resultat- och balansräkning med noter.

Resultaträkning

1 JANUARI - 31 DECEMBER		2020	2019
RÖRELSEINTÄKTER			
Nettoomsättning	Not 2	1 434 683	1 450 871
Övriga rörelseintäkter	Not 3	29 794	40 064
Summa rörelseintäkter		1 464 477	1 490 934
RÖRELSEKOSTNADER			
Driftkostnader	Not 4	-1 818 292	-1 223 290
Övriga externa kostnader	Not 5	-322 849	-193 657
Personalkostnader	Not 6	-62 160	-36 796
Avskrivning av materiella anläggningstillgångar	Not 7	-344 928	-344 927
Summa rörelsekostnader		-2 548 229	-1 798 670
RÖRELSERESULTAT		-1 083 753	-307 735
FINANSIELLA POSTER			
Övriga ränteintäkter och liknande resultatposter		2 165	2 487
Räntekostnader och liknande resultatposter		-113 601	-118 255
Summa finansiella poster		-111 436	-115 768
RESULTAT EFTER FINANSIELLA POSTER		-1 195 189	-423 503
ÅRETS RESULTAT		-1 195 189	-423 503

Balansräkning

TILLGÅNGAR	2020-12-31	2019-12-31
ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR		
Materiella anläggningstillgångar		
Byggnader och mark Not 8	44 938 646	45 283 574
Summa materiella anläggningstillgångar	44 938 646	45 283 574
SUMMA ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR	44 938 646	45 283 574
OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR		
Kortfristiga fordringar		
Avgifts- och hyresfordringar	120	3 007
Övriga fordringar inkl SBC Klientmedel Not 9	509 859	1 437 132
Förutbetalda kostnader och upplupna intäkter Not 10	0	28 475
Summa kortfristiga fordringar	509 979	1 468 614
KASSA OCH BANK		
Kassa och bank	719 636	717 487
Summa kassa och bank	719 636	717 487
SUMMA OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR	1 229 614	2 186 101
SUMMA TILLGÅNGAR	46 168 260	47 469 675

Balansräkning

EGET KAPITAL OCH SKULDER		2020-12-31	2019-12-31
EGET KAPITAL			
Bundet eget kapital			
Medlemsinsatser		38 994 296	38 994 296
Fond för yttre underhåll	Not 11	1 519 199	1 382 081
Summa bundet eget kapital		40 513 495	40 376 377
Fritt eget kapital			
Balanserat resultat		-3 460 393	-2 899 772
Årets resultat		-1 195 189	-423 503
Summa fritt eget kapital		-4 655 582	-3 323 275
SUMMA EGET KAPITAL		35 857 913	37 053 102
LÅNGFRISTIGA SKULDER			
Skulder till kreditinstitut	Not 12,13	4 609 750	8 881 750
Summa långfristiga skulder		4 609 750	8 881 750
KORTFRISTIGA SKULDER			
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut	Not 12,13	5 408 000	1 136 000
Leverantörsskulder		65 378	176 072
Skatteskulder		10 648	7 736
Övriga skulder		6 520	11 748
Upplupna kostnader och förutbetalda intäkter	Not 14	210 051	203 267
Summa kortfristiga skulder		5 700 597	1 534 823
SUMMA EGET KAPITAL OCH SKULDER		46 168 260	47 469 675

Noter

Belopp anges i kronor om inte annat anges.

Not 1 REDOVISNINGSPRINCIPER

Årsredovisningen har upprättats i enlighet med BFAR 2016:10, Årsredovisning i mindre företag (K2).

Förenklingsregeln gällande periodiseringar har tillämpats.

Samma värderingsprinciper har använts som föregående år.

Reservering till fond för yttre underhåll enligt stadgar görs i årsbokslutet. Förslag till ianspråktagande av fond för yttre underhåll för årets periodiska underhåll lämnas i resultatdispositionen.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Avskrivningar på anläggningstillgångar enligt plan baseras på ursprungliga anskaffningsvärdet och beräknad nyttjandeperiod. Följande avskrivningar uttryckt i antal år tillämpas.

Avskrivningar	2020	2019
Byggnader	100 år	100 år
Fastighetsförbättringar	10-20 år	10-20 år

Not 2 NETTOOMSÄTTNING

	2020	2019
Årsavgifter	980 398	980 398
Hyror bostäder	78 108	78 108
Hyror lokaler momspliktiga	348 265	343 331
Hyror lokaler	12 000	24 000
Hyror garage/parkering	19 200	19 200
Hysesrabatt	-16 649	0
Avgift andrahandsuthyrning	13 335	5 813
Öresutjämning	26	22
	1 434 683	1 450 871

Not 3 ÖVRIGA RÖRELSEINTÄKTER

	2020	2019
Fakturerade kostnader moms	21 238	39 884
Extra statligt stöd	8 316	0
Övriga intäkter	240	180
	29 794	40 064

Not 4	DRIFTKOSTNADER	2020	2019
	Fastighetskostnader		
	Fastighetsskötsel beställning	2 125	2 685
	Fastighetsskötsel gård beställning	16 762	57 640
	Snöröjning/sandning	7 754	6 666
	Städning entreprenad	53 348	50 840
	Städning enligt beställning	14 908	14 509
	Mattvätt/Hyrmattor	2 500	2 731
	OVK Obl. Ventilationskontroll	33 620	0
	Hissbesiktning	4 137	1 795
	Myndighetstillsyn	10 809	0
	Gemensamma utrymmen	898	0
	Sophantering	1 457	0
	Serviceavtal	43 712	52 425
	Förbrukningsmateriel	3 503	3 055
	Teleport/hissanläggning	790	843
	Brandskydd	12 940	17 402
		209 263	210 590
	Reparationer		
	Fastighet förbättringar	49 193	0
	Brf Lägenheter	2 814	0
	Lokaler	9 863	0
	Tvättstuga	15 155	69 406
	Sophantering/återvinning	4 649	3 241
	Källare	0	3 625
	Entré/trapphus	0	4 027
	Lås	3 437	0
	VVS	91 106	31 598
	Ventilation	32 609	0
	Elinstallationer	3 193	55 347
	Tele/TV/Kabel-TV/porttelefon	25 223	0
	Hiss	15 892	69 084
	Fönster	13 604	0
	Skador/klotter/skadegörelse	0	8 528
	Vattenskada	2 815	0
		269 553	244 857
	Periodiskt underhåll		
	Byggnad	19 520	0
	Lokaler	12 000	0
	Tvättstuga	0	88 140
	Entré/trapphus	130 022	0
	Fönster	484 067	0
		645 609	88 140
	Taxebundna kostnader		
	El	68 285	61 928
	Värme	309 498	316 937
	Vatten	42 445	47 824
	Sophämtning/renhållning	81 706	78 884
		501 934	505 573
	Övriga driftkostnader		
	Försäkring	36 107	27 471
	Kabel-TV	8 096	7 996
	Bredband	69 457	61 847
		113 660	97 314
	Fastighetsskatt/Kommunal avgift	78 272	76 816
	TOTALT DRIFTKOSTNADER	1 818 292	1 223 290

Not 5	ÖVRIGA EXTERNA KOSTNADER	2020	2019
	Kreditupplysning	306	300
	Tele- och datakommunikation	623	747
	Juridiska åtgärder	25 010	8 251
	Inkassering avgift/hyra	450	425
	Revisionsarvode extern revisor	17 324	16 939
	Föreningskostnader	13 962	18 757
	Fritids- och trivselkostnader	0	203
	Förvaltningsarvode	130 944	128 914
	Förvaltningsarvoden övriga	0	3 465
	Administration	2 130	5 372
	Konsultarvode	127 020	5 246
	Föreningsavgifter	5 080	5 039
		322 849	193 657

Not 6	PERSONALKOSTNADER	2020	2019
	Anställda och personalkostnader		
	Föreningen har inte haft någon anställd.		
	Följande ersättningar har utgått		
	Styrelse och internrevisor	47 300	28 000
	Sociala kostnader	14 860	8 796
		62 160	36 796

Not 7	AVSKRIVNINGAR	2020	2019
	Byggnad	308 259	308 259
	Förbättringar	36 669	36 668
		344 928	344 927

Not 8	BYGGNADER OCH MARK	2020-12-31	2019-12-31
	Akkumulerade anskaffningsvärden		
	Vid årets början	47 697 258	47 697 258
	Utgående anskaffningsvärde	47 697 258	47 697 258
	Akkumulerade avskrivningar enligt plan		
	Vid årets början	-2 413 684	-2 068 757
	Årets avskrivningar enligt plan	-344 928	-344 927
	Utgående avskrivning enligt plan	-2 758 612	-2 413 684
	Planenligt restvärde vid årets slut	44 938 646	45 283 574
	I restvärdet vid årets slut ingår mark med	16 404 776	16 404 776
	Taxeringsvärde		
	Taxeringsvärde byggnad	26 637 000	26 637 000
	Taxeringsvärde mark	30 589 000	30 589 000
		57 226 000	57 226 000
	Uppdelning av taxeringsvärde		
	Bostäder	53 400 000	53 400 000
	Lokaler	3 826 000	3 826 000
		57 226 000	57 226 000
Not 9	ÖVRIGA FORDRINGAR	2020-12-31	2019-12-31
	Skattekonto	4 136	2 685
	Klientmedel hos SBC	505 723	1 434 447
		509 859	1 437 132
Not 10	FÖRUTBETALDA KOSTNADER OCH UPPLUPNA INTÄKTER	2020-12-31	2019-12-31
	Sophantering	0	28 475
		0	28 475
Not 11	FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL	2020-12-31	2019-12-31
	Vid årets början	1 382 081	1 156 823
	Reservering enligt stadgar	225 258	225 258
	Reservering enligt stämmobeslut	0	0
	lanspråktagande enligt stadgar	0	0
	lanspråktagande enligt stämmobeslut	-88 140	0
	Vid årets slut	1 519 199	1 382 081

Not 12 SKULDER TILL KREDITINSTITUT

	Räntesats 2020-12-31	Belopp 2020-12-31	Belopp 2019-12-31	Villkors- ändringsdag
Handelsbanken	0,970 %	3 136 000	3 136 000	2023-06-01
SEB	0,730 %	1 136 000	1 136 000	2021-06-28
SEB	1,240 %	4 272 000	4 272 000	2021-07-28
Nordea	1,500 %	1 473 750	1 473 750	2022-06-15
Summa skulder till kreditinstitut		10 017 750	10 017 750	
Kortfristig del av skulder till kreditinstitut		-5 408 000	-1 136 000	
		4 609 750	8 881 750	

Om fem år beräknas skulden till kreditinstitut uppgå till 10 017 750 kr.

Lån som har slutförfallodag inom ett år från bokslutsdagen redovisas som kortfristiga skulder, oavsett om fortsatt belåning sker hos bank.

Not 13 STÄLLDA SÄKERHETER

	2020-12-31	2019-12-31
Fastighetsinteckningar	16 000 000	16 000 000

Not 14 UPPLUPNA KOSTNADER OCH FÖRUTBETALDA INTÄKTER

	2020-12-31	2019-12-31
Vatten	0	7 408
Arvoden	47 300	28 000
Sociala avgifter	14 862	8 798
Ränta	9 942	9 925
Avgifter och hyror	131 978	149 136
Snöröjning	5 968	0
	210 050	203 267

Not 15 VÄSENTLIGA HÄNDELSER EFTER ÅRETS SLUT

Styrelsen följer aktivt utvecklingen av utbrottet av coronaviruset Covid-19 och vidtar löpande åtgärder för att begränsa eventuell påverkan på föreningens verksamhet. Styrelsen har i dagsläget inte märkt av någon betydande påverkan från utbrottet på föreningens resultat och verksamhet efter räkenskapsårets slut.

Styrelsens underskrifter

STOCKHOLM den 26 / 4 2021



Eva-Britt Helén Gustavsson
Ordförande



Maria Ann-Charlotte Haupt
Ledamot



Christina Maria Lundkvist
Ledamot

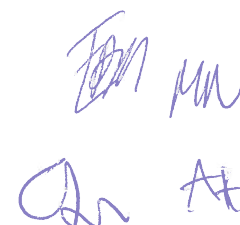


Anna Malin Kristin Nilsson
Suppleant

Min revisionsberättelse har lämnats den 28 / 4 2021



Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB



REVISIONSBERÄTTELSE

Till föreningsstämman i Kornet 11, org.nr. 769616-6474

Rapport om årsredovisningen

Uttalanden

Jag har utfört en revision av årsredovisningen för Kornet 11 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 31 december 2020 och av dess finansiella resultat för året enligt årsredovisningslagen. Förvaltningsberättelsen är förenlig med årsredovisningens övriga delar.

Jag tillstyrker därför att föreningsstämman fastställer resultaträkningen och balansräkningen.

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 den 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. Den 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. Risker 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, andra författningar samt stadgar

Uttalanden

Utöver min revision av årsredovisningen har jag även utfört en revision av styrelsens förvaltning för Kornet 11 för räkenskapsåret 2020 samt av förslaget till dispositioner beträffande föreningens vinst eller förlust.

Jag tillstyrker att föreningsstämman disponerar resultatet 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 revisionssed 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 28 / 4 2021

Jörgen Götehed
BoRevision i Sverige AB
Av föreningen vald revisor

Budget

BUDGET	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
RÖRELSEINTÄKTER			
Årsavgifter	980 000	980 398	980 000
Hyror bostäder	78 000	78 108	78 000
Hyror lokaler momspliktiga	270 000	348 265	333 000
Hyror lokaler	0	12 000	24 000
Hyror garage/parkering	19 000	19 200	19 000
Hyesrabatt	0	-16 649	0
Avgift andrahandsuthyrning	0	13 335	0
Öresutjämning	0	26	0
Fakturerade kostnader moms	0	21 238	0
Extra statligt stöd	0	8 316	0
Övriga intäkter	0	240	0
	1 347 000	1 464 477	1 434 000
RÖRELSEKOSTNADER			
Fastighetskostnader			
Fastighetsskötsel entreprenad	0	0	-1 000
Fastighetsskötsel beställning	-8 000	-2 125	-8 000
Fastighetsskötsel gård beställning	-32 000	-16 762	-13 000
Snöröjning/sandning	-3 000	-7 754	-3 000
Städning entreprenad	-53 000	-53 348	-52 000
Städning enligt beställning	-10 000	-14 908	-5 000
Mattvätt/Hyrmattor	-3 000	-2 500	-3 000
OVK Obl. Ventilationskontroll	0	-33 620	0
Hissbesiktning	-2 000	-4 137	-2 000
Myndighetstillsyn	0	-10 809	0
Gemensamma utrymmen	-1 000	-898	-1 000
Sophantering	0	-1 457	0
Gård	-1 000	0	-1 000
Serviceavtal	-55 000	-43 712	-44 000
Förbrukningsmateriel	-3 000	-3 503	-2 000
Teleport/hissanläggning	-1 000	-790	-1 000
Brandskydd	0	-12 940	-5 000
	-172 000	-209 263	-141 000
Reparationer			
Fastighet förbättringar	-102 000	-49 193	-88 000
Brf Lägenheter	0	-2 814	0
Lokaler	0	-9 863	0
Tvättstuga	0	-15 155	0
Sophantering/återvinning	0	-4 649	0
Lås	0	-3 437	0
VVS	0	-91 106	0
Ventilation	0	-32 609	0
Elinstallationer	0	-3 193	0
Tele/Tv/Kabel-TV/porttelefon	0	-25 223	0
Hiss	0	-15 892	0
Fönster	0	-13 604	0
Vattenskada	0	-2 815	0
	-102 000	-269 553	-88 000
Periodiskt underhåll			
Byggnad	0	-19 520	0
Lokaler	0	-12 000	0
Entré/trapphus	0	-130 022	0
Fönster	0	-484 067	0
	0	-645 609	0

	Budget 2021	Utfall 2020	Budget 2020
Taxebundna kostnader			
El	-65 000	-68 285	-60 000
Värme	-330 000	-309 498	-332 000
Vatten	-48 000	-42 445	-48 000
Sophämtning/renhållning	-83 000	-81 706	-65 000
	-526 000	-501 934	-505 000
Övriga driftskostnader			
Försäkring	-29 000	-36 107	-33 000
Kabel-TV	-9 000	-8 096	-9 000
Bredband	-65 000	-69 457	-65 000
	-103 000	-113 660	-107 000
Fastighetsskatt			
Fastighetsskatt/kommunal avg.	-77 000	-78 272	-76 841
	-77 000	-78 272	-76 841
Övriga förvaltnings- och rörelsekostnader			
Kreditupplysning	-1 000	-306	-2 000
Tele- och datakommunikation	-1 000	-623	-1 000
Juridiska åtgärder	0	-25 010	0
Inkassering avgift/hyra	0	-450	0
Revisionsarvode extern revisor	-18 000	-17 324	-18 000
Föreningskostnader	-19 000	-13 962	-20 000
Fritids- och trivselkostnader	-1 000	0	0
Förvaltningsarvode	-136 000	-130 944	-95 000
Förvaltningsarvoden övriga	0	0	-9 000
Administration	0	-2 130	-5 000
Konsultarvode	0	-127 020	0
Föreningsavgifter	-6 000	-5 080	-5 000
	-182 000	-322 849	-155 000
Personalkostnader			
Styrelsearvode	-28 000	-47 300	-28 000
Arbetsgivaravgifter	-9 000	-14 860	-9 000
	-37 000	-62 160	-37 000
Avskrivningar och nedskrivningar			
Byggnad	-309 000	-308 259	-309 000
Förbättringar	-37 000	-36 669	-37 000
	-346 000	-344 928	-346 000
SA RÖRELSENS KOSTNADER	-1 545 000	-2 548 229	-1 455 841
RÖRELSERESULTAT	-198 000	-1 083 753	-21 841
FINANSIELLA INTÄKTER OCH KOSTNADER			
Ränteintäkter	0	2 149	0
Dröjsmålsränta avgifter/hyror	0	16	0
Låneräntor	-115 000	-113 569	-115 000
Räntekostnader skattekonto	0	-5	0
Övriga räntekostnader	0	-27	0
	-115 000	-111 436	-115 000
RESULTAT	-313 000	-1 195 189	-136 841

Hur man läser en årsredovisning

Årsredovisningen är den redovisning styrelsen lämnar över ett avslutat räkenskapsår och som behandlas vid föreningsstämman. Årsredovisningen ska innehålla förvaltningsberättelse, resultaträkning, balansräkning och noter.

1. Förvaltningsberättelsen

Redogörelse av verksamheten i form av text och tabeller.

2. Resultaträkningen

Visar föreningens samtliga intäkter och kostnader under räkenskapsåret. Överstiger intäkterna kostnaderna blir mellanskillnaden vinst. Vid omvänt förhållande uppstår förlust. Styrelsen föreslår för föreningsstämman hur årets resultat ska disponeras.

3. Balansräkningen

Visar föreningens samtliga tillgångar och skulder samt eget kapital vid den sista dagen i föreningens räkenskapsår. Föreningens tillgångar består av anläggningstillgångar (t ex fastigheter, inventarier samt finansiella tillgångar och omsättningstillgångar (t ex likvida medel och kortfristiga fordringar). Föreningens skulder består av långfristiga skulder (t ex fastighetslån) och kortfristiga skulder (t ex förskottshyror och leverantörsskulder).

Under eget kapital redovisas grundavgifter, olika fonder samt disponibla vinstmedel eller ansamlad förlust.

Termer i årsredovisningen

ANLÄGGNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar i föreningen som är avsedda för långvarigt bruk.

AVSKRIVNINGAR är den kostnad som motsvarar värdeminskning på bl.a. föreningens byggnad och inventarier. Avskrivningar görs för att fördela kostnader på flera år.

DRIFTSKOSTNADER är kostnader för löpande funktioner i en fastighet. Exempel på driftskostnader i en bostadsrättsförening är värme, el, vatten och avlopp, städning, sophämtning och fastighetsskötsel.

FOND FÖR YTTRE UNDERHÅLL är en fond som föreningen enligt stadgar och/eller stämmobeslut gör en reservering till årligen. Syftet är att säkerställa utrymme för fastighetens framtida underhåll.

KORTFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning inom ett år.

LIKVIDITET är föreningens betalningsförmåga på kort sikt och utgörs av föreningens tillgängliga bankmedel.

LÅNGFRISTIGA SKULDER är skulder som förfaller till betalning om ett år eller senare.

OMSÄTTNINGSTILLGÅNGAR är tillgångar som löpande förbrukas, säljs eller omvandlas till likvida medel. Omsättningstillgångarna används för att betala löpande utgifter och finansiera den dagliga verksamheten.

SOLIDITET är föreningens eget kapital i procent i förhållande till de totala tillgångarna (benämns som balansomslutning).

STÄLLDA PANTER OCH SÄKERHETER avser de pantbrev/fastighetsinteckningar som föreningen lämnat som säkerhet för erhållna lån.

REVISIONSBERÄTTELSE är där revisorerna uttalar sig om årsredovisningen, förvaltningen och om styrelsens förslag till användande av överskott eller täckande av underskott, samt om de anser att föreningsstämman bör bevilja ansvarsfrihet för styrelsens ledamöter.

UNDERHÅLLSKOSTNADER är utgifter för planerade underhållsåtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande som i redovisningen redovisas direkt som kostnad i resultaträkningen.

VÄRDEHÖJANDE UNDERHÅLL är utgifter för funktionsförbättrande åtgärder enligt underhållsplan eller motsvarande och som redovisas som investering i balansräkningen och kostnadsförs över tillgångens livslängd (se även "Avskrivningar").

Spara din årsredovisning,
det är en värdehandling!



Sveriges
BostadsrättsCentrum

KONTOR

STOCKHOLM (HUVUDKONTOR) 08-775 72 00

UPPSALA 018-65 64 70

GÖTEBORG 031-745 46 00

MALMÖ 040-622 67 70

SUNDSVALL 060-600 80 00

KUNDTJANST@SBC.SE | TEL. 0771-722 722

www.sbc.se